

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم قانون الأعمال

عنوان المذكرة

نظام المسح العقاري في الجزائر

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة: قانون الأعمال / تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

وداعي عزالدين

من إعداد الطلبة:

- سلامي لامية
- عبد الرحمان محمد

أعضاء لجنة المناقشة:

- أ/ماتسة لامية.....
- أ/وداعي عزالدين.....
- أ/قرعيش العيد.....
- رئيسا.....
- مشرفا.....
- ممتحنا.....

السنة الجامعية: 2015- 2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿١٠٤﴾ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

وَسُتُرَدُّونَ إِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ

تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾

« سورة التوبة، الآية 104 »

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى الوالدين
الكريمين حفظهما الله
إلى إخوتي و كل العائلة
الكريمة كل باسمه
و إلى كل موظف يسهر في طلب العلم
و يؤمن بأن العلم لن
ينال إلا بالتضحيات، التضحات الحسام
و إلى كل من يؤمن بأن أزهار الغد متواجدة في بذور اليوم
و كل نتائج الغد متواجدة في أفكار اليوم
إلى كل الأساتذة
و الزملاء
ماستر عقاري

"لامية"

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى مصدر همتي و مثابرتي الوالدين الكريمين
حفظهما الله.....مع خالص حبي و تقديري
إلى من تطلعوا لنجاحي..... أخي وأخواتي، و أولادهم و بناتهم
إلى من عرفت كيف أجدهم...أحبائي، أصدقائي، زملائي، خاصة كل من: راجي.ر،
عشاش.ح، يجد.م، أوكريد سليمان
إلى كل أساتذتي في مختلف الأقطار، و موظفي كلية الحقوق
إلى كل من ساعدني و مدى لي يد العون في إنجاز هذا البحث

"عبد الرحمان محمد"

شكر و تقدير

روى الترمذي عن أبي هريرة رضي الله عنه أنه

قال:

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

و تطبيقاً لهذا الحديث الشريف و هذا الأدب الرفيع

نتوجه بخالص الشكر و التقدير و الإمتنان إلى الأستاذ الفاضل

السيد "وداعي عزالدين" الذي تفضل بقبوله الإشراف على هذا العمل

و الذي لم يبخل علينا بنصائحه و توجيهاته القيمة لقاء هذا العمل

و إلى الأستاذة الكريمة "عشاش حفيظة"،

كما نتوجه بالشكر الخالص للسيد المحافظ العقاري لبلدية أميزور

على حسن إستقباله و كرم ضيافته في مكتبه و إفادتنا بمختلف

الوثائق التي ساعدتنا في هذا العمل، و كل أعضاء لجنة مسح

الأراضي

وشكر خاص لموظفي مديرية مسح الأراضي لولاية بجاية

كما لا يفوتنا تقديم الشكر الجزيل لأعضاء اللجنة لتفضلهم

مناقشة هذه المذكرة

كما نود شكر الزملاء و الزميلات كل بإسمه، و أساتذة القانون العقاري، و إلى موظفي

قسم قانون الأعمال

و إلى كل من أسهم في بناء هذا العمل من قريب أو من

بعيد و إلى كل من شجعونا طوال هذا المشوار الصعب و كانوا

السبب الدافع لمواصلة البحث بقوة و عزيممة

"جزاكم الله سبحانه و تعالى كل الخير"

مقدمة

يحتل العقار منذ القدم أهمية بالغة جعلت الجميع يسعى لإكتسابه، و الحصول عليه بكافة الطرق ، غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة و معقدة، و هو ما حث الكثير من الدول إلى الاهتمام به ولا سيما بمسألة نقل الملكية العقارية، وذلك عن طريق تشريعات الإطار الأمثل الذي يتم بموجبه تنظيم الملكية العقارية نظرا لما تكتسبه من أهمية بالغة، فمما لا شك فيه أن العقارات بمختلف أنواعها سواء أكانت صناعية أو فلاحية أو عمرانية تلعب دورا هاما في مجال التنمية الإقتصادية والإجتماعية للأفراد، حتى أن مستوى الدخل و المعيشة مرتبط بازدهار و إتساع الملكية العقارية.

هذا ما دفع المجتمعات إلى السعي لتأمين الإستقرار في المعاملات العقارية، من أجل حفظ الحقوق، و كان لابد من إيجاد الوسيلة الملائمة لذلك، فإذا كانت الحيازة في المنقول سند الملكية تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على هذا المنقول بالحيازة، فإن الأمر يختلف تماما عندما يتعلق الأمر بالعقار، وهذا نظرا لطبيعته بكونه حيزا ثابتا مستقرًا، لذلك دعت الضرورة لإيجاد نظام خاص يؤدي دوره في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على العقار، فتوصلت التشريعات لفكرة مسح الأراضي ضاربة بذلك في أعماق التاريخ لتعود جذورها إلى بداية الحضارات الإنسانية، فرغم أنها لم تكن بمفهومها الحالي إلا أنها تطورت مع الوقت، باجتهد رجال الفقه والتشريع في تنظيمها و حمايتها و بتعدّد القوانين و الأنظمة في تسييرها و تصنيفها.

و من أهم الدوافع و المبررات التي أدت إلى إختيار موضوع هذه الدراسة هو البحث في نظام مسح الأراضي في الجزائر بتسليط الضوء على ماهيته و إجراءات هذه العملية و طرح جُل الصعوبات التي تعترضها، فهو موضوع جديد لم يَنَمَّ التطرق إليه ضمن الدراسات السابقة.

كما أن لهذا الموضوع أهمية كبرى من الجانب العملي، و أهميته على المستوى القانوني وكذا القضائي و جديته، فالواقع اليوم يفرض علينا الإسراع في إعادة تكييف جميع القوانين التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بعملية المسح العقاري بما يتماشى و التحولات الإقتصادية، السياسية و الإجتماعية في تحليل واقع النزاعات، و ضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية

الخاصة بالمجال العقاري، وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون، أمّا الجانب النظري فقد جاءت هذه الدراسة مُلمّة بعدة مقاييس كانت محل هذه الدراسة.

و كما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي فقد كانت هناك جملة من الصعوبات، تتعلق أساساً بِندرة المراجع المتخصصة و التي تتناول بالتفصيل نظام المسح العقاري و خاصة المراجع الجزائرية، و إن وُجِدَت فَعَالِيًا ما تتعلق بجانب من جوانب الموضوع، ولا تُجيب عن مُجمل الإشكالات المطروحة ضمن هذه الدراسة.

و لِإِلمام بموضوعنا، دَعَت الضَّرورة لِطرح الإشكال التّالي: فما هي الطبيعة القانونية لنظام المسح العقاري في الجزائر؟

و على أساس هذه الإشكالية قَسَمْنَا بَحْثَنَا إِلَى فَصْلَيْنِ:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية مسح الأراضي في الجزائر.

الفصل الثاني: مُباشرة عملية المسح العقاري في الجزائر في الجزائر.

و لِيُبلوغ ذلك عَمَدُنَا إِلَى إِتِّبَاع المنهج الوصفي التّحليلي إِسْتِنَادًا إِلَى دراسة النُّصوص القانونية المُتعلّقة بِمجال البحث، و التعريف بالمفاهيم المُتعلّقة بِمَوْضُوعِنَا، من خلال التعرض لِلكُتُب العِلْمِيَّة المُتخصِّصَة فِي المَجَال العَقَارِي، و البحث فيها مُلمِّين بِمَا يَنْعَلِق بِمَوْضُوع الدَّرَاسَة وهذا رغم نُدرتِهَا.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعملية المسح

العقاري في الجزائر

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من الوضع، ما دفع بالمشروع إلى إصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

لقد أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، تنصب كلها في مضمون واحد، هو أن السجل العقاري هو مجموعة من الوثائق التي تُبين أوصاف كل عقار، و حالته الشرعية و تنص على مُجمل الحقوق والأعباء الواردة عليه، فلكل عقار مكان خاص في السجل العقاري يُثبت فيه كل التصرفات، التي لا يتم شهرها إلا بعد عملية التحري بصفة دقيقة عن صحتها، فَيَسْتَنْقِصِي عن موقع العقار، حدوده، و مساحته، و كذلك عن أسماء كل من صدر مِنْهُم التَّصَرُّفُ وعن أهليتهم. وعلى العكس من الفقه فإن المُشرع الجزائري لم يُنص على تعريف معين للسجل العقاري، فَالْتَكْتَفَى فقط بِالإشارة إلى الهَدَف الذي من أجله تم تَبْنِيهِ و إِسْتِحْدَاثُهُ⁽³⁾، وذلك ما نَسْتَنْبِطُهُ من خلال نص المادة 3 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي جاء فيها ما يلي : " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية ".

أضافت كذلك المادة 12 من نفس الأمر ما يلي: " السجل العقاري المحدد بموجب المادة - 3 أعلاه- يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية و يتم إعدادها أولاً بأول بِتَأْسِيسِ مسح الأراضي في إقليم البلدية "⁽⁴⁾.

1 - أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975، معدل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج.، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

2 - أنظر ملحق رقم 2.

3 - شعبي فطيمة و بلول حنيفة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص: القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013، ص 10.

4 - أمر رقم 74-75، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

فمن خلال المادتين السابقتين يتضح أن مدلول السجل العقاري في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموع البطاقات العقارية، التي تُمسك على مستوى المحافظة العقارية، فيخصص لكل عقار بطاقة عقارية، تكون بمثابة هويته لِإِسْتِمَالِهَا على وصفه المادي و وَضْعِيَّتِهِ القانونية بشكل نافي للجهالة، بحيث يكفي لمن أراد أن يجري معاملة معينة على ذلك العقار أن يَطَّلِعَ على بطاقته العقارية الموجودة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، كل المعلومات المتعلقة به، بداية من موقعه، مساحته، حدوده، رقمه، و كذلك تاريخ ملكية العقار، و الملاك الذين تعاقبوا عليه مُنْذُ إِنْشَاءِ السجل العقاري⁽⁵⁾.

فمنذ سنة 1975 تخوض الجزائر تجربة المسح العقاري معتبرة إياه الخيار الوحيد لتطهير السوق العقارية من الفوضى التي تكتسحها، وغلق الباب أمام التجاوزات و الظواهر السلبية المنفشية، و جعله كأساس لإنشاء السجل العقاري، و لكي يحقق العقار في النهاية دوره التنموي، وفي سبيل ذلك كرست له كل الإمكانيات المادية و البشرية و التنظيمية، لتضمن تقدمه وفق الوتيرة المخطط لها، و بالتالي تَعْمِيمُهُ على كافة التراب الوطني من أجل إحصاء شامل و لكل الملكيات بغرض الإحاطة المادية و العَمَلِيَّة.

إن عملية المسح العقاري في الجزائر ليست حديثة النشأة بل يعود تاريخها إلى ما قبل الإحتلال الفرنسي وأثناءه، وعملت به الجزائر بعد الإستقلال، و رغم الأهداف التي يحققها إجتماعياً، عقارياً، جبائياً وخاصة إقتصادياً، إلا أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الغاية منها، حيث ترك المجال للفقهاء و رجال القانون، ذلك و تشرف على هذه العملية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث تعمل بالتنسيق مع المحافظة العقارية.

وبذلك سننطرق ضمن هذا الفصل لمفهوم عملية مسح الأراضي (المبحث الأول)، ثم الهيئات المُشْرِفَةُ عَلَيْهَا (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم عملية مسح العقاري

تعتبر عملية مسح الأراضي أحسن وسيلة لوصف و تحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات متنوعة، ترمي لأهداف متعددة و تقوم بها أجهزة متخصصة، هذا ما سنحاول التطرق إليه، فَنَبَيِّنُ المقصود بهذه العملية أكثر من ضروري (المطلب الأول)، كما أن المَرَّاجِلَ التاريخية التي مرت بها هذه العملية أمر لا يقل أهمية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المقصود بعملية مسح العقاري

بسبب أهمية العقار و طريقة استغلاله التي تعد قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب و في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية، لذلك فهو المحور الذي تدور حوله عملية المسح العقاري، و من هذا المنطلق يجب تعريف عملية المسح (الفرع الأول)، و كذا تَبَيِّنُ خصائصها (الفرع الثاني)، و من ثم التَطَّرُقُ لأهدافها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف المسح العقاري و أنواعه

تختلف التَّسْمِيَّاتُ التي تُطْلَقُ على عملية مسح العقاري، فيُسميها المَشْرِعُ اللُّبْنَانِي " أعمال التحديد و التحرير" و المَشْرِعُ العِرَاقِي " التحرير التمهيدي " و المَشْرِعُ اللِّيبي " تحقيق المِلْكِيَّة "، في حين أطلق المَشْرِعُ الجَزَائِرِي على هذا النِظَامِ إسم " مسح الأراضي العام".

أولاً: تعريف المسح العقاري

قبل الولوج مباشرة في تعريف مسح الأراضي قانوناً، يجبُ تبيّان معنى المسح من الناحية اللغوية ثم بعدها نَعُرجُ إلى التعريف الفقهي ثم الإصطلاحى و في الأخير التعريف القانوني، و ذلك على النحو التالي:

1- التعريف اللغوي

يطلق على المسح العقاري في اللغة الفرنسية كلمة " Cadastre " التي نجدها نابعة من لفظة " Catastico " اليونانية " Catastikhon " و التي تعني قائمة، و أيضاً كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة " Capitestra " و هي عبارة تعني في روما قديماً سجلات تحتوي على قائمة الأملاك و تحديد ملاكها ، لإحصاء الأملاك (CAPITASTRA)⁽⁶⁾.

2- التعريف الفقهي

لقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لعملية مسح الأراضي و ذلك باختلاف الزوايا التي ينظر منها إليه و من بينها نجد:

فعرّفها "الأستاذ حسين عبد اللطيف حمدان" على أنها: " عملية فنية و قانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، و المتعلقة بموقعه و حدوده و قوامه و نوعه الشرعي و اسم مالكه، وأسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"⁽⁷⁾.

6 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

القانون، فرع القانون الخاص، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010، ص 3.

7 - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 60.

ويعرفها "الأستاذ عمار بوضياف" بأنها: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها، و ما يترتب عليها من حقوق" (8).

وهذا التعريف اكتفى بوصف عملية مسح الأراضي بالعملية الفنية و لم يحدد طبيعة العملية الفنية التي تعتمد من الأساس على عمليات القياس.

أمّا "الأستاذ جمال بوشنافة" يعرفها على أنها "عملية تقنية محضة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها و مساحته و حدوده و ما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني" (9).

و لقد عرفته "مراحي ريم" على أنه: "عملية فنية و إدارية و قانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون و خبراء عقاريون تعتمد على القياس، و هي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية و تعتمد على وثائق إدارية، و هي قانونية لإعتمادها على أسس قانونية" (10).

3- التعريف الاصطلاحي

كتعريف أولي للمسح يمكن القول بأنه بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، و البحث عن ملاكها الحقيقيين و الظاهرين، و كذا معرفة حدودها و أوصافها بجرده للملكية بشكل يعطي وصفا دقيقا نوعا ما، مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية لاسيما الجانب المالي، العقاري، القانوني و الاقتصادي.

8 - عمار بوضياف، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، 2006، ص 41.

9 - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 126.

10- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر 2009، ص 9.

كما يمكن إعتداد التعريف التالي: " حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها و مساحته و حدوده و ما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني ".⁽¹¹⁾

كما يمكن تعريف المسح العقاري بأنه " السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية و الحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة به".⁽¹²⁾

و يمكن تعريف عملية المسح بأنها " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها"⁽¹¹⁾.

4- التعريف القانوني

لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا و دقيقا لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الهدف والغاية من وراء استحداثه لهذه الآلية، و ربما يعود موقفه هذا بسبب تأثره بالمشرع الفرنسي الذي لم يتناول بدوره تعريف مسح الأراضي.

حيث نص على عملية مسح الأراضي في الأمر رقم 74-75 في المادة الثانية منه بالقول " إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وفي المادة الرابعة التي تنص " تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم، وتأسيس مسح الأراضي".

والذي يتوقف عند هاتين المادتين يجد المشرع قد ركز على أهداف عملية المسح بكونها عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على عقار بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العقاري⁽¹²⁾.

فالمسح العام للأراضي يستمد وجوده القانوني من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن الثورة الزراعية، لاسيما المادة 25 منه التي تنص: " عند إنتهاء

11 - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 8.

12 - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموع البطاقات العقارية و يوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد⁽¹³⁾.

و لقد خص المشرع الجزائري المنظومة العقارية بتشريع متميز، و تبع صدور هذا التشريع بسلسلة من التنظيمات، و هذا بغرض تطهير الملكية العقارية.

ثانيا: أنواع المسح العقاري

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة و المتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين فيبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم اللاحقة له⁽¹⁴⁾، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي سنة 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية⁽¹⁵⁾.

لكن من غير الممكن إجراء عملية المسح دون معرفة الإطار الإقليمي الذي تتم فيه، فبالرجوع إلى المادة 8 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر و المادة الأولى من المرسوم رقم 76-62⁽¹⁶⁾ نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية.

13 - أمر رقم 71-73، مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج.، عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، ملغى بالقانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

14- أمر رقم 75-74، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدّل و منمّم، المرجع السابق.
15- مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد، صادر في 30 ماي 2000.

16- مرسوم رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدّل و منمّم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج.ر.ج.ج.، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، و بالمرسوم التنفيذي رقم 92 - 134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992.

لقد نصت المادة 5 من المرسوم رقم 62-76 و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها.

و يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة و يفحص و يحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات"⁽¹⁷⁾.

كما تنص المادة 6 من المرسوم رقم 62-76 السالف الذكر على: "تقدم الدولة والولايات والبلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها.

و إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"⁽¹⁸⁾.

و يتم رسم الحدود بناء على الوثائق الرسمية الموجودة و ترجمتها في وثيقة تسمى "محضر تعيين الحدود"، يلحق به مخطط بياني للحدود ، يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة و بحضور الملاك الخواص للإدلاء بملاحظاتهم و شهاداتهم، و بعد تحرير المحضر و ذكر الإحتياجات و الملاحظات، يوقع من طرف الأشخاص المؤهلين ثم يقدم إلى السيد الوالي المختص إقليميا للموافقة عليه، وإذا كانت حدود هذه البلدية المجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى و جب تقديم هذا المحضر للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة عليه، و تقسم البلدية بالنظر إلى نوع العقار و قوامه الساري إلى قسمين، ريفي و حضري"⁽¹⁹⁾.

1- المسح العام للأراضي

يتضح مما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية و هي البلدية، و من أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار و قوامه التقني إلى قسمين ريفي و حضري،

17 - مرسوم رقم 62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

18 - المرجع نفسه.

19 - تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

و قد نص المرسوم رقم 63-76 في المادة 21 على أنه " تعتبر كعقارات حضرية و تكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

و يتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم.
 أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية⁽²⁰⁾.
 وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء و التعمير داخل الولاية وفق أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في:

- **مخطط شغل الأراضي LE PLAN D'OCCUPATION DE SOL** : لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في القانون الخاص بالتهيئة و التعمير و على وجه التحديد في القسم الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة و التعمير، و ذلك في المواد من 31 إلى 38 منه، إضافةً إلى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المتعلق بمخطط شغل الأراضي⁽²¹⁾.
 و يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة للبنىات الكمية و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية و الخضراء و الإرتفاعات، الشوارع و النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار إحترام القواعد

20 - مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدّل و متمّم بالمرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج.ر.ج.ج.، عدد 38، صادر في 16 سبتمبر 1980، و بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر.ج.ج.، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.

21 - مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 1 جوان 1991.

التي يضمها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فيكاد يكون مخطط شغل الأراضي التلخيص الوحيد و الحضري لجميع قواعد التعمير⁽²²⁾.

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: LE PLAN DIRIJITIF D'AMENAJEMENT ET D'URBANISME، حيث صدر بشأنه المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽²³⁾.

و يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط و التسيير الحضري، تحدد فيه التوجيهات الأساسية العمرانية و ضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي أخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية، و هذا ما أعدته المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة و التعمير المعدل والمتمم⁽²⁴⁾.

هذا و تجب الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات و مقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر و ثمن المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.

وكذلك فإن العقار الفلاحي هو أيضا له أهمية كبيرة بل الأكثر من ذلك نجد أن الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية هو الذي نص على تأسيس مسح

22 - هونوي نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة البليلة، 2011، ص 389.

23 - مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 1 جوان 1991، معدّل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج.، عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005، و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 مؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر.ج.ج.، عدد 19، صادر في 1 أبريل 2012.

24 - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج.، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدّل و متمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج.، عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

الأراضي العام للبلاد في مادته 24، وهذا يعكس بكل تأكيد الضرورة الملحة لقاعدة تقنية و قانونية من أجل التحكم في القطاع الفلاحي و تطويره⁽²⁵⁾.

2 - المسح الغابي

تعتبر الغابات أملاك وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم⁽²⁶⁾، وقد عرف المشرع الجزائري الغابة في المادة 3 من المرسوم 115-2000 السالف الذكر كما يلي:

" يقصد بالأملاك الغابية الوطنية، في مفهوم هذا المرسوم، ما يأتي:

- الغابات،

-الأراضي ذات الوجهة الغابية،

- التكوينات الغابية الأخرى"⁽²⁷⁾.

و تضيف المادة 4 من نفس المرسوم: " يقصد وفقا لأحكام المادتين 13 و 14 من القانون رقم 90 - 25 و أحكام المادة 11 من القانون رقم 84 - 12 و المذكورين أعلاه، بما يأتي:

الغابة: كل أرض تغطيها أحراج تتشكل من غابة أو أكثر إما في حالتها الطبيعية و إما بفعل تشجير أو إعادة تشجير على مساحة تفوق 10 هكتارات متصلة، و تشمل على الأقل على ما تأتي:

- 100 شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة،

- 300 شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة.

25 - أمر رقم 71-73، يتضمن الثورة الزراعية، المرجع السابق.

26 - قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدّل و متمّم بالقانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر.ج.ج.، عدد 44، صادر في 3 أوت 2008.

27 - مرسوم تنفيذي رقم 115-2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، المرجع السابق.

الأرض ذات الوجهة الغابية: كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها و في كثافتها و تتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي. و تشمل هذه الأراضي الأحرش و الخمائل.

تدخل هذه التكوينات الغابية الجبلية و التكوينات المُخَشَّوْشَبَة أو الضريبية لحماية المناطق الساحلية.

التكوينات الغابية الأخرى : كل النباتات في شكل أشجار تتكون من تجمعات أشجار و شرائط و مصدّات الرياح و حواجز مهما تكن حالتها.

و لقد ذكرت المادة 2 من نفس المرسوم الهدف من المسح الغابي حيث تنص: " يهدف مسح الأراضي الغابية الوطنية إلى التعريف بالأملك الغابية الوطنية و التعرف عليها و تحديدها"⁽²⁸⁾.

و نظرا للأهمية و الوظائف التي تحققها الغابات من حماية للبيئة و مكانا للتنزه و مصدر للرزق أولاها المشرع بحماية خاصة عندما أقر إدراجها في نظام الأملك الوطنية العمومية، و بمقتضى ذلك الإدراج، أصبحت الغابات غير قابلة للتصرف فيها، و لا الحجز عليها ولا إكتسابها بالتقادم.

و لعل أهم ما جعل المشرع الجزائري يصدر تنظيميا خاصا بمسح الأراضي الغابية، طبيعة هاته الأخيرة التي تتغير حسب كل مكان و زمان، و من أجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا يصعب من بعده التعدي عليه، إلا أن الملاحظ أن عمليات المسح الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل و نظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات و نقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام⁽²⁹⁾.

28 - مرسوم تنفيذي رقم 115-2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، المرجع السابق.

29 - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 180.

الفرع الثاني

خصائص عملية المسح العقاري

يتميز المسح باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص أهمها:

- المسح هو عملية وصفية للعقارات لأنه يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي و تعيين الحدود و طبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل و تخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض و وصفها حسب كل طابق.

- المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات، و ذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون و طبيعة الإستغلال، و ذلك كله إستنادا إلى الوثائق و العقود المقدمة⁽³⁰⁾.

- إن المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار، و ذلك حسب إستعماله، فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري فإن قيمته الإيجارية هي التي تحدد تقديره مما يضمن توفير الإستقرار في المعاملات العقارية نظرا لأن قيمة العقارات تكون محددة مسبقا من خلال عملية المسح، و المسح بميزته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار، لكنه ليس كذلك في جميع الدول، ففي الجزائر و دول أخرى عديدة لا يزال المسح يقتصر على الوصف المادي و القانوني للعقار دون إستعماله كأداة لتقدير قيمة العقار، لأن من أولويات هذه الدول أولا هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها، لتتولى بعد ذلك إستعمال المسح في أغراض أخرى.

30 - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009، ص 45-46.

- تسهل عملية المسح في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار، و ذلك بحسب طبيعة العقار ومساحته، و تعتبر هذه الميزة أهم هدف أصلي أساسي للمسح.
- يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية و مهما كان مالکها، فيفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك و كذا المنتفع به. أما في مجال الحقوق القانونية فإن المسح يلعب دورين أساسيين، فهو من جهة يكشف عن هذه الحقوق، و من جهة أخرى يكون سببا في إقرارها، فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية⁽³¹⁾.

الفرع الثالث

أهداف المسح العقاري

نتيجة تضافر العديد من الأسباب و الظروف لجأ المشرع الجزائري إلى تبني المسح العقاري كأداة لتطهير الملكية العقارية، و سعياً منه لتحقيق جملة من لأهداف بعيدة المدى، و من بين هذه الأهداف نذكر ما يلي:

أولاً: الهدف الإجتماعي

تعتبر الملكية العقارية من بين أهم الحقوق الأساسية للأفراد، و من أجل ذلك فقد خصت بحماية بالغة من طرف جل التشريعات، وذلك عن طريق وضع آليات قانونية لضبطها وتنظيمها، فمن بينها تقنية المسح الذي تتجلى أهميته بالنسبة للفرد بتثبيت الملكية و تحديدها بشكل دقيق فنُحَقِّق الإستقرار للفرد و المجتمع⁽³²⁾، و يظهر تكفل المشرع الجزائري وحمايته للملكية العقارية، و ذلك من خلال منحه للمالك مجموعة من الوثائق الرسمية المبنية على أساس سندات

31 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 46.

32 - زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2010، ص 14.

ذات حجية قانونية، بين الأطراف و في مواجهة الغير⁽³³⁾، فالمشرع الجزائري قد رفع من شأن حق الملكية إلى مطاف الحقوق الدستورية المكفولة بمنطوق المادة 52 من دستور 1996⁽³⁴⁾ و كرس هذا الحق في القانون المدني خاصة مواده من 674 و ما بعدها⁽³⁵⁾، وأضفى على الملكية الخاصة حماية مدنية و أخرى جزائية، فإن الهدف من هذا التنوع في قواعد الحماية الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية على إحترام حدود ملكيتهم و عدم الإعتداء على ملكيات الغير، فإن ثبت الإعتداء و جب على الطرف المضرور رفع دعوى أمام القاضي المدني أو العقاري، و لا ريب أن من الوثائق الأساسية في ملف الدعوى الدفتر العقاري و كذلك وثائق المسح التي ثبت فيها بالرسوم البيانية و الجوارية لحدود كل طرف، و التي ستساعد الخبير العقاري المكلف من طرف القضاء على القيام بمهمته و الإجابة على سائر أسئلة المحكمة⁽³⁶⁾.

ثانيا: الهدف الإقتصادي

يبدو جليا أن عملية المسح تعطي الوجه الإقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات، وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية معرفة وضعية البلد المدين و التأكد من سلامة هذه الوضعية بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع أجل محددة لإنهاء هذه العملية من جهة ثالثة، و يرمي

33 - روتي سماح، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2006 ، ص 21.

34 - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، معدل بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج. عدد 25، صادر 14 أبريل 2002، والمعدل بالقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج. عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، وبالقانون القانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر.ج. عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

35 - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدّل و متمّم، الأمانة العامة للحكومة، www.joradp.dz/

36 - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 46.

المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون أفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي و التهيئة العمرانية تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية تقنية و قانونية للقضاء العقاري. و بالنتيجة و في ظل غياب مسح شامل لكافة أراضي البلاد، يبقى الإقتصاد الوطني معطل إلى حد معين، كون العقار غير المحتوى على السندات التي تثبت ملكيته بصفة مطلقة و نهائية يبقى دائما عقبة في وجه المستثمرين أجانب كانوا أو وطنيين، على أساس أي استثمار مهما كان نوعه لا يبني إلا على عقار ثابت فعلا و قانونا، كما أن غياب المستندات التي تثبت ملكية العقار لأصحابه يؤدي حتما إلى فوضى في السوق العقارية مما ينجر عنه حدوث نزاعات قضائية مختلفة تزيد في تعقد الوضعية القانونية للعقار، كما ينجر عن ذلك ضياع حقوق الدولة في إسئفاء حقوقها الجبائية⁽³⁷⁾.

ثالثا: الهدف الجبائي

تعتبر الجباية العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة نظرا للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون سواء مدعمة من خزينة الدولة أو غير منتجة بحكم طبيعتها، و يعتبر الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي الدور الأصلي لها، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية، أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها، و تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها⁽³⁸⁾. و لعل الهدف الأساسي من فرض الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق و الذين يكونوا هم أول المستفيدين منها، و هذا بما يعود على ملكيتهم من تثمين و إرتفاع في أسعارها⁽³⁹⁾.

37 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 187.

38 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 116.

39 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 186.

3 - الهدف العقاري

تهدف عملية المسح إلى ضبط الملكية العقارية و إنجاز السياسة العقارية التي تقوم على أساس نظام السجل العقاري و هذا الذي يظهر من خلال نص المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، التي جاء فيها " إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري"⁽⁴⁰⁾ و كذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المعدل للمادة الرابعة من المرسوم رقم 76-62 متعلق بإعداد مسح الأراضي العام حيث تنص: " تشمل عملية إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي :

- القوام المادي لطبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية ،
 - القوام المادي و طبيعة الشغل أو تخصيصها و نمط إستعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها و وصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية،
 - الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون و كذلك كيفية الإستغلال و يجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية و الخاصة .
- و يجب أن تكون الحدود على إختلاف أنواعها و حسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة ، إما بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة علامات أخرى ، و ذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي"⁽⁴¹⁾.

40 - أمر رقم 74-75، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

41 - مرسوم رقم 84-400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، يعدّل و يتمّم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984.

المطلب الثاني

المراحل التاريخية للمسح العقاري

إن مختلف أنظمة الدول سعت إلى تنظيم هذا المجال الحيوي بما يتلاءم مع سيادتها، و بالتالي التحكم و تحقيق الأهداف المرجوة منه، و إذا عرجنا إلى استقراء الوضعية العقارية في بلادنا عبر مراحلها التاريخية فيميزها مرحلتين أساسيتين في ظل الجزائر المحتلة و المستقلة، أين شهدت عدة تغيرات في تنظيمها، و كان لكل مرحلة بصمتها على الملكية العقارية بانعكاساتها الإيجابية و السلبية بحسب الأوضاع الراهنة و هذا ما سنتطرق إليه ضمن الفرعين التاليين:

الفرع الأول

مرحلة أثناء الإحتلال

يعود الأصل التاريخي للمسح العقاري إلى الماضي البعيد، حيث تصل آثار مسح الأراضي إلى غاية 4000 قبل الميلاد بعد ظهور النظام الروماني، حيث عرفت إفريقيا الشمالية مسح الأراضي، فقد وجدت في الصحراء العربية لوحة كلدانية تظم مخططات و قياسات إحدى المدن، كما عرفه المصريون القدامى واتخذوه منفا لأجل فرض الضريبة، كما جعلوا منه وسيلة لضبط الملكيات العقارية بعد فيضانات النيل، و عرفه اليونانيون أيضا لقياس الأراضي و الأقاليم، كما عُرف في النظام الإسلامي خاصة بالنسبة للأراضي الزراعية بهدف تنظيم مالية الدولة، حيث أنشئ ديوان الأراضي في عهد "عمر بن خطاب"، وقد ثبت أن أرض العراق هي أول أرض مسحت و سجلت في الديوان و ذلك بهدف و ضع الخراج عليها، أما الرومان فاعتمدوا و حدثت مئوية إفتراضية.

حيث تعرضت الجزائر لغزوات متتالية من الوندال، البيزنطيين و العرب الذين إحتلوا الأراضي بنفس الطريقة نوعا ما (الإنقاع الجماعي، الديني، الإستعماري) إلى غاية وصول النظام

العقاري للإحتلال العثماني الذي تضمن أراضي خاصة (ملك)، عرش جماعات)، حُبوس (أملاك موضوعة للغرض الديني)، الصحراء، البايلك و المخزن (ملك الوصاية).
وأثناء هذا الإحتلال للجزائر من طرف العثمانيين، ظهر في الضفة الأخرى للبحر المتوسط نوع جديد من مسح الأراضي هو مسح الأراضي النابليوني أو مسح الأراضي المجزئي لسنة 1807 فيعتبر القانون المؤرخ في 15 سبتمبر 1807 المتعلق بميزانية الدولة لحكومة نابليون أصل مسح الأراضي المجزئي الفرنسي، الذي خص مئة مليون جزء تقريبا، ترتيب الأجزاء حسب درجة خصوبة الأرض، تقدير الإنتاج الخاضع للضريبة لكل منها جمع باسم كل مالك الأجزاء المبعثرة التي يملكها و تحديد جمع منتوجاتها، دخلها الإجمالي الذي سيخضع للضريبة، و يتضمن كذلك عمليات إنجاز مخططات مسحية مؤسسة من طرف البلدية و التي تمثل فيها المئة مليون جزء⁽⁴²⁾.

وأثناء الإحتلال الفرنسي أصدرت فرنسا عدة قرارات و أوامر و قوانين تخص العقار و وَضَعِيَّتِهِ و تنظيمه، حيث نذكر أهمها:
- القرار المؤرخ في 8 سبتمبر 1830 "للمارشال كلوزال" الذي ضم لأملك الدولة كل أملاك البايلك (الأملاك الشاغرة، الغابات، الأراضي الرعوية) العقارات المشغولة سابقا من طرف الداوي، الأراضي التابعة للموظفين الأتراك، أملاك الحبوس إلى غيرها من الأملاك.
- القرار المؤرخ في 1 مارس 1833 الذي أسس نظاما للتحقيق في السندات الملكية.
- القرار المؤرخ في 23 مارس 1843 الذي ألحق المداخل و النفقات الخاصة بالمؤسسات الدينية لإدارة الإحتلال⁽⁴³⁾.
- أمر مؤرخ في 1 أكتوبر 1844 المتعلق بالملكية في الجزائر⁽⁴⁴⁾.

42 - علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 20-21.

43 - RODOLPHE Daresté, La propriété en ALGERIE, Deuxième édition, Revu corrigée et mise au courant de la législation actuelle, imprimerie de Ad.R.lainé et I.HAVARD, Paris, 1864, p7.

44 - Ibid, P 181.

- أمر مؤرخ في 21 جويلية 1846 المتعلق بالملكية في الجزائر، الذي أوجب الإحصاء العام لكل سندات الملكية الريفية في الجزائر⁽⁴⁵⁾.
- قانون مؤرخ في 16 جوان 1851 المتعلق بالملكية في الجزائر⁽⁴⁶⁾. و لقد كرس هذا الأخير و الأمرين السابقين الذكر من أجل نزع ملكية السكان الأصليين.
- أمر مؤرخ في 31 أكتوبر 1845 المتعلق بالأحكام الموضوعة تحت الحراسة القضائية⁽⁴⁷⁾ (SEQUESTRE)⁽⁴⁸⁾.
- Sénatus consulte قانون مجلس الشيوخ⁽⁴⁹⁾ مؤرخ في 22 أبريل 1863 المتعلق بالملكية و المتضمن تحديد أقاليم العروش⁽⁵⁰⁾، هو المرسوم الإمبراطوري المعروف بقانون أعيان أملاك الدولة المتضمن تحديد ملكيات الأعراس المتخذ بمشاوره مجلس الشيوخ الفرنسي و الذي نص على تحويل أراضي العروشية إلى حق ملكية تامة، إذ تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولت أراضي شاسعة عرشية إلى ممتلكات فردية خاصة قابلة للتصرف فيها خاصة لفائدة المعتمرين. و كان هذا القانون في حقيقة الأمر يرمي إلى تحقيق هدفين، هدف مادي يتعلق بتسهيل إنتقال الملكية من الجزائريين إلى المعتمرين نظرا لإختلال التوازن الإقتصادي بينهما(فقر الجزائريين و غنى المعمرين)، و هدف إجتماعي و ذلك للقضاء على النسيج الإجتماعي و الترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك⁽⁵¹⁾.
- حيث تنص بعض من مواده على:

45 – RODOLPHE Daresté, La propriété en ALGERIE, op.cit. P 204.

46 – Ibid, P 19.

47 – Ibid, P 224.

48 – أنظر ملحق رقم 22.21.20.

49 – أنظر ملحق رقم 29.28.27.26.25.24.23.

50 – G.CHAN, De la constitution de la PROPRIÉTÉ INDIGÈNE, CHALLAMEL AINÉ, éditeur librairie Algérienne et coloniale, Paris, 1880, P 8.

51 – حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 208-209.

- Article 1 : « Les tribus de l'Algérie sont déclarées propriétaires des territoires dont elles ont la jouissance permanente et traditionnelle, à quelque titre que ce soit.

Tous actes, partages ou distraction de territoires, intervenues entre l'État et les indigènes, relativement à la propriété du sol, sont et demeurent confirmés ».

- Article 2 : « Il sera procédé administrativement et dans le plus bref délai :

1° A la délimitation des territoires des tribus ;

2° A leur répartition entre les différents douars de chaque tribu du Tell et des autres pays de culture, avec réserve des terres qui devront conserver le caractère de biens communaux ;

3° A l'établissement de la propriété individuelle entre les membres de ces douars, partout où cette mesure sera reconnue possible et opportune.

Des décrets impériaux fixeront l'ordre et les délais dans lesquels cette propriété individuelle devra être constituée dans chaque douar ».

- article 5 : « Sont réservés les droits de l'État à la propriété des biens du beylick et ceux des propriétaires des biens melk.

Sont également réservés, le domaine public, tel qu'il est défini par l'article 2 de la loi du 16 juin 1851, ainsi que le domaine de l'État, notamment en ce qui concerne les bois et forêts, conformément à l'article 4, § 4, de la même loi »⁽⁵²⁾.

و لقد صدر مرسوم و تعليمة عامة لتنفيذ Sénatus – consulte و هما:

- Décret du 23 mai 1863, portant règlement d'administration publique pour l'exécution du Sénatus-consulte du 22 avril 1863, relatif à la constitution de la propriété en Algérie, dans les territoires occupés par les Arabes⁽⁵³⁾.

- Instruction générales pour l'exécution du Sénatus-consulte du 22 avril 1868 et du règlement d'administration publique du 23 mai suivant⁽⁵⁴⁾.

52 – Sénatus– consulte du 22 avril 1863.

53 – Décret du 23 mai 1863, Portant règlement d'administration publique pour l'exécution du Sénatus–consulte du 22 avril 1863, Relatif à la constitution de la propriété en Algérie, dans les territoires occupés par les Arabes.

54 – Instruction générales pour l'exécution du Sénatus–consulte du 22 avril 1868 et du règlement d'administration publique du 23 mai suivant.

- قانون مؤرخ في 26 جويلية 1873 المسمى بقانون " WARNIER " و المتعلق بإعداد و المحافظة على الملكية في الجزائر و أخضع هذا القانون الأملاك المكتسبة من طرف المواطنين الفرنسيين للقانون الفرنسي والذي جاء لفرنسة الأراضي الجزائرية. فهي موجهة أساسا بإجراء صفقات أكثر سرعة و أكثر أمنا و ضمائنا بين الجزائريين والأوروبيين، في العروش أو ما يُسمَى بالغة الفرنسية « les Douars » المنشأة ما بين 1864 و 1870 و ذلك بتنفيذ Sénatus-consulte المؤرخ في 22 أبريل 1863 ، حيث سيتم الاعتراف بهذه الصفقات سواء المتعلّقة أو المتكونة من أراضي فردية أو جماعية. و يتم ذلك بمنح عقود والتي تُمثل السند الوحيد للملكية و التي لها نفس قيمة العقود المسلمة وفقاً للأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846⁽⁵⁵⁾.

الفرع الثاني

مرحلة بعد الاستقلال

لقد أعيد النظر غداة الاستقلال في النظام العقاري الموروث عن الاستعمار قصد إيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره، وقد يكون الأمر غير واقعي إذا إدينا عرض واقع اجتماعي و إقتصادي و سياسي على هذا المستوى من التعقيد بقراءة قانونية منفصلة عن الواقع، و من هنا ظهرت الحاجة إلى وسيلة تكفل علانية كافة التصرفات التي تتعلق بالملكية العقارية استقرار لها و تدعيما للائتمان العقاري.

فبعد الإستقلال سنة 1962 حاولت السلطات الجزائرية تغيير ما وضعه الإستعمار من أنظمة عقارية و تسوية وضعية الملكيات الشاغرة، وذلك من خلال سن العديد من القوانين التي جاءت بعضها متناقضة و بعضها غير قابل للتطبيق، إضافة إلى إهمال جوانب أخرى جعلت دائرة الفراغ القانوني تتسع لتتسع معها الأزمة و فوضى السوق العقارية خاصة بانتشار ظاهرة التعاقد

55 - Alain Sainte-Marie, Législation foncière et société rurale, L'application de la loi du 26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois, études rurales, n°57, Paris, 1975, P 61,62.

العرفي في مجال التصرفات العقارية، فتشكل كم هائل من العقارات التي لا يحوز مالكوها على سندات إثبات رسمية، نجم عنها من جهة أخرى تشويه المحيط الحضري ببناءات فوضوية لا تخضع للمقاييس العمرانية و الجمالية، هذا المزيج من المشاكل جعل تبني المسح العقاري ضرورة ملحة باعتباره أداة تطهيرية و إصلاحية للساحة العقارية الملغمة بالنزاعات و الفوضى⁽⁵⁶⁾.

و عرفت الجزائر في بداية عهدها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة الفرنسية، إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدا، الأمر الذي دفع آنذاك لإصدار القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962⁽⁵⁷⁾ و الذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية، ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية، لكن عند إنتهاج الدولة للنظام الإشتراكي قامت بسن ترسانة من القوانين عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستظل بمظلة إستراتيجية و من بين تلك النصوص نجد المرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962 يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة⁽⁵⁸⁾، المرسوم رقم 62-20 مؤرخ في 24 أوت 1962 يتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة⁽⁵⁹⁾، المرسوم رقم 63-88 مؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة⁽⁶⁰⁾ والأمر رقم 66-102 مؤرخ في 6 ماي 1966⁽⁶¹⁾. كذلك الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 و المتضمن تنظيم مهنة

56 - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 28.

57 - قانون رقم 62-157، مؤرخ في 31 ديسمبر 1962، يتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية، ج.ر.ج.ج.، عدد 2، صادر في 11 جانفي 1963، ملغى بالأمر رقم 73-29 مؤرخ في 5 جويلية 1973، ج.ر.ج.ج.، عدد 62، صادر في 3 أوت 1973.

58 - مرسوم رقم 62-03، مؤرخ في 23 أكتوبر 1962، يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 14، صادر في 26 أكتوبر 1962. (ملغى)

59 - مرسوم رقم 62-20، مؤرخ في 24 أوت 1962، يتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 12، صادر في 25 أوت 1962. (ملغى)

60 - مرسوم رقم 63-88، مؤرخ في 18 مارس 1963، يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 15، صادر في 19 مارس 1963. (ملغى)

61 - أمر رقم 66-102، مؤرخ في 6 ماي 1966، يتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة، ج.ر.ج.ج.، عدد 36، صادر في 6 ماي 1966. (ملغى)

التوثيق و الذي نص في المادة 12 على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية لطابع الرسمية⁽⁶²⁾، و من أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 و المتضمن الثورة الزراعية على أن هذه الأخيرة تهدف الى توزيع عادل و فعال لوسائل الإنتاج الفلاحي و أولى هذه الوسائل هي الأرض، و ذلك عن طريق تحديد الملكية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي و تمكين كل فلاح من الفرص المتساوية، فهذا القانون حاول أولاً توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية، ثم توزيعها على الأفراد⁽⁶³⁾.

كذلك من القوانين الصادرة في هذه الفترة، أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974 و المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية و التنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد لغرض بناء سكنات⁽⁶⁴⁾، و القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 و المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية⁽⁶⁵⁾ و الذي ألغى المادة 168 من قانون الثورة الزراعية، و القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 و المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة⁽⁶⁶⁾ و الذي تسبب في إستنزاف الأملاك

62 - أمر رقم 70-91، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 107، صادر في 25 ديسمبر 1970، ملغى بالقانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 28، صادر في 13 جويلية 1988، ملغى بالقانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 14، صادر في 8 مارس 2006.

63 - قانون رقم 71-73، يتضمن الثورة الزراعية، المرجع السابق.

64 - أمر رقم 74-26، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ج.، عدد 19، صادر في 5 مارس 1974، ملغى بالقانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

65 - القانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ج.ج.، عدد 34، صادر في 16 أوت 1983.

66 - قانون رقم 81-01، مؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج.ر.ج.ج.، عدد 6، صادر في 10 فيفري 1981، ملغى بموجب القانون رقم 06-2000 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج.ر.ج.ج.، عدد 80، صادر في 24 ديسمبر 2000.

بأثمان زهيدة، مما ترتب إلغاؤه بموجب قانون المالية لسنة 2001، إلى جانب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽⁶⁷⁾، والقانون رقم 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات⁽⁶⁸⁾، والقانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جويلية 1984 يتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽⁶⁹⁾، والقانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽⁷⁰⁾، ومن تلك الحقوق تملك المباني و الأغراس التي آلت إليهم مع الأراضي التي شيدها بأنفسهم مع إحفاظ الدولة بملكية رقبة الأرض.

كانت هذه محطات قانونية و ترسانة النصوص القانونية في كنف النظام الإشتراكي قبل الإنتقال إلى مرحلة إقتصاد السوق و الذي يعتبر العقار فيه من الشروط الأساسية التي يرتكز عليها، إذ لا يمكن لأي دولة أن تحقق دفعا إقتصاديا إلا إذا كانت قادرة على التحكم في المجال العقاري، من هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بإصدار تشريعات هامة إبتدءها بدستور 1989 و الذي إنتقل فيه لمرحلة ثانية من التسيير و المتمثلة في إنتهاج الجزائر لسياسة إقتصاد السوق فقد كانت التشريعات توحى باستحداث سوق عقاري حر في إطار ما يسمى بالترقية العقارية، إذ

67 - مرسوم رقم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد 21، صادر في 24 ماي 1983، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

68 - قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 26 جوان 1984.

69 - قانون رقم 84-16، مؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد 27، صادر في 3 جويلية 1984، ملغى بالقانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990.

70 - قانون رقم 87-16، مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج.ج.، عدد 50، صادر في 9 ديسمبر 1987، ملغى بالقانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج.، عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

و نظرا للقيمة المادية و المعنوية التي أصبح العقار يتمتع بها باعتباره المجال العملي لتحقيق أي مشروع إستثماري، أصبحت الدولة تعطي إهتماما كبيرا له وفقا لقواعد و أسس تستمدتها من القوانين لمواجهة موجة التطور الإقتصادي الحديث خاصة ما تعلق منها بالتهيئة العمرانية⁽⁷¹⁾.

و من أجل ذلك شرعت الجزائر في إحصاء للممتلكات العقارية غير أن هذه العملية تتسم بدرجة من التعقيد كونها تتطلب إمكانيات كبيرة مادية، بشرية و زمنية، لذلك نجد أن هذه العملية قد شهدت بُطئ كبير في إتمامها، حيث و أكثر من عشرين سنة من صدور الأمر لم تشمل عمليات المسح سوى 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية تشكل مساحة القطر الوطني، حيث أنه بالرغم من الإستفادة بالقرض الممنوح من قبل البنك العالمي و المقدره قيمته بـ 16 مليون دولار للقيام بعمليات المسح لـ 12 مليون هكتار، إلا أنه لحد الآن لم تمسح سوى ستة ملايين هكتار، الباقية يستلزم 15 سنة أخرى و هذا أمر غير مقبول⁽⁷²⁾.

71 - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 222.

72 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 64.

المبحث الثاني

الهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري

إن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية و التحكم في عقاراتها، إستدعى منها توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري، بعدما كانت مديرية شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية موجودة على مستوى مكتب بالولاية مكلف في الوقت ذاته بمسح الأراضي، و هي هيئة خاصة استحدثها المشرع الجزائري سنة 1989 يطلق عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و بالتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى خاصة المحافظة العقارية و إدارة أملاك الدولة، وفق مراحل تتضمن إجراءات عديدة، حددها المشرع بموجب العديد من القوانين خاصة منها التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري و الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية⁽⁷³⁾.

لذا سنتطرق في مبحثنا هذا إلى دراسة هذه الهيئات و المتمثلة أساساً في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (المطلب الأول)، و المحافظة العقارية (المطلب الثاني).

73- تعلية رقم 16، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المرجع السابق.

المطلب الأول

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد تم التنازل عن مهمة المسح لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي⁽⁷⁴⁾، و التي سنتطرق ضمن هذا المطلب إلى تعريفها (الفرع الأول)، ثم نعرض إلى ذكر تنظيمها (الفرع ثاني)، وأخيرا نتطرق إلى مهامها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء و وكالة وطنية لمسح الأراضي، نجد قد تعرض إلى تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و ذلك في المادة الأولى منه و التي تنص على أنها: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تكتب باختصار (و.و.م.أ) و تدعى في صلب النص "الوكالة".

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم⁽⁷⁵⁾.

74 - مرسوم تنفيذي رقم 89-234، مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج.، عدد 54، صادر في 20 ديسمبر 1989، معدّل و متمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 62-63 مؤرخ في 12 فيفري 1992، ج.ر.ج.ج.، عدد 13، صادر في 19 فيفري 1992.

75 - المرجع نفسه.

أما المادتين الثانية و الثالثة من ذات المرسوم، فقد أكدتا على وضع الوكالة تحت وصاية وزير الإقتصاد، و يكون مقرها في مدينة الجزائر و يمكن نقلها إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على إقتراح من وزير الإقتصاد⁽⁷⁶⁾.

يستشف مما سبق ذكره ، أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، و بالتالي فهي خاضعة للقانون العام، و في حالة كانت مدعية أو مدعى عليها فإن القضاء المختص نوعيا للفصل في القضية هو القضاء الإداري عملا بأحكام المواد 800 إلى 806 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽⁷⁷⁾.

كما يستشف من التعريف السابق للوكالة، أنها تتمتع بالشخصية المعنوية و حتى كان ذلك أصبحت لها ذمة مالية مستقلة و أهلية في الحدود التي يحددها المرسوم التنفيذي المنشأ لها، و موطن و هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها و نائبا يعبر عن إرادتها و هو المدير و أهلية للتقاضي و هذا ما نصت عليه و أكدته المادة 50 من القانون المدني⁽⁷⁸⁾.

الفرع الثاني

تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تُعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية، و هي تحت وصاية وزير المالية وفقا لما تتضمنه القوانين و التنظيمات المعمول بها و نتعرض فيما يلي إلى:

76 - مرسوم تنفيذي رقم 89-234، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، معدّل و منتمّم، المرجع السابق.
77 قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج.، عدد 21، صادر 22 أفريل 2008.

78 - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، معدّل و منتمّم، المرجع السابق.

أولاً: هيئات التسيير و الإدارة

تتمثل حسب المادة 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في:

1 - **مجلس الإدارة:** وهو عبارة عن هيئة يرئسها وزير المالية، يعين بموجب قرار ممثلين لسبع وزارات وهم ممثلين عن: وزير الدفاع الوطني، وزير الداخلية، وزير التجهيز، وزير الفلاحة، السامي للبحث العلمي، المندوب للتخطيط، كما يمكن الاستعانة بأشخاص ذو كفاءة متصلة بالموضوع المطروح للنقاش طبقاً للمادة 15 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

و وفق نص المادة 18 من نفس المرسوم، يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما اقتضت الضرورة لذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو المدير بعد إرسال الإستدعاءات للأطراف خلال 15 يوماً على الأقل من تاريخ الاجتماع، و يمكن تخفيضها إلى 8 أيام عند الاستعجال لدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة، مخططات عملها ميزانيتها، نظامها الداخلي، حصيلتها السنوية و التسوية المحاسبية و المالية.

2 - **المديرية :** يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 السالف الذكر مديراً يتم تعيينه و إنهاء مهامه بموجب مرسوم تنفيذي بعد إقتراحه من قبل وزير المالية، و يشرف المدير على الوكالة، يمثلها قانونياً، يتولى إدارة شؤونها والأمر بالصرف في ميزانيتها، كما ينفذ قرارات مجلس الإدارة و يعتبر السلطة الرئاسية على المستخدمين.

ثانياً: التنظيم الداخلي

تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم، على أنه: "يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

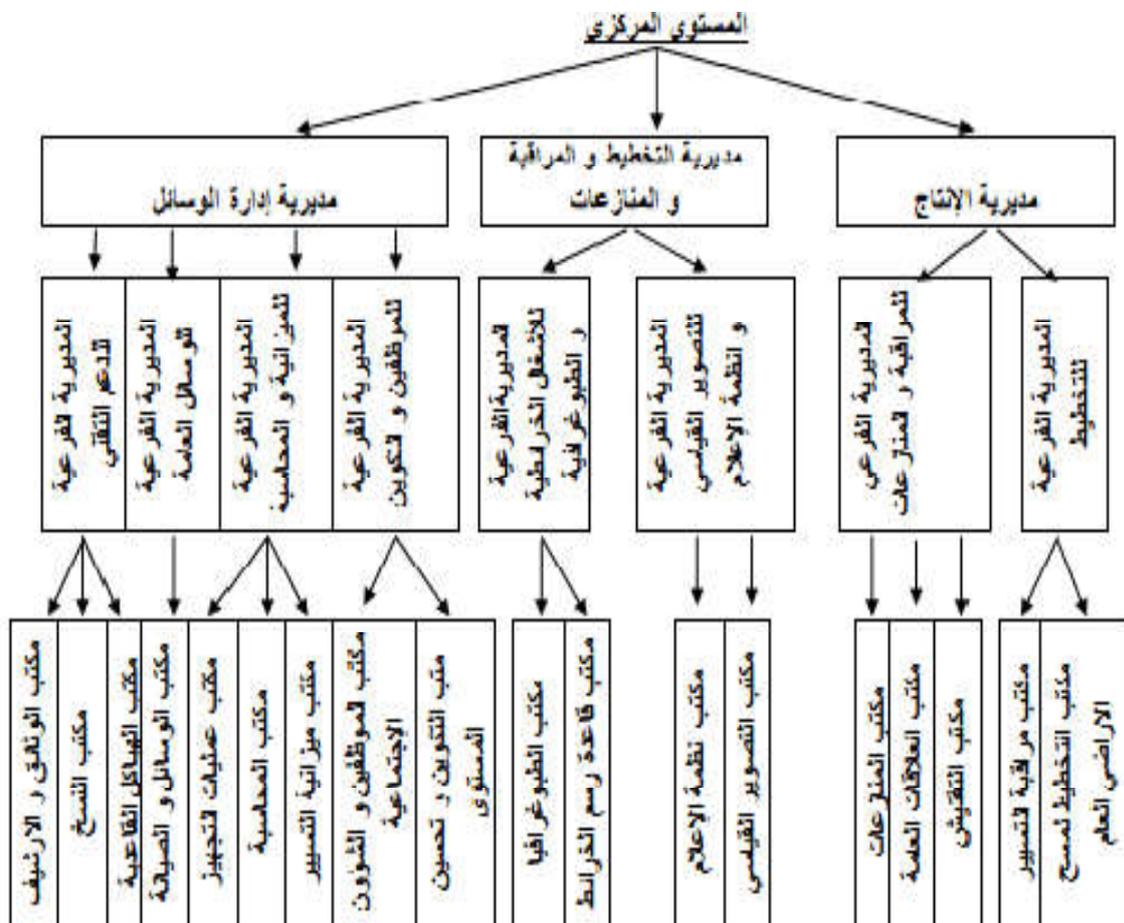
يمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية أو محلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة.

يعين مسؤولو الفروع الجهوية أو المحلية بقرار من وزير الاقتصاد، بناء على اقتراح مدير الوكالة⁽⁷⁹⁾.

إن القرار الوزاري المشترك الصادر في 17 أبريل 2002 تم النص فيه على التنظيم الداخلي لوكالة مسح الأراضي على المستوى المركزي، الجهوي، الولائي و سنتناولها كما يلي:

1 - على المستوى المركزي

يمكن تجسيدها في المخطط التالي⁽⁸⁰⁾:

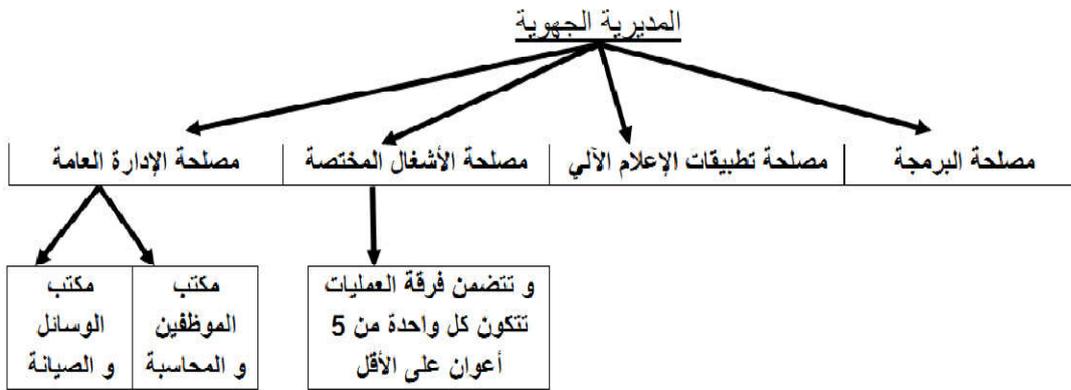


79 - مرسوم تنفيذي رقم 89 - 234، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، معدّل ومنمّم، المرجع السابق.
80 - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البلديّة، 2001، ص 70.

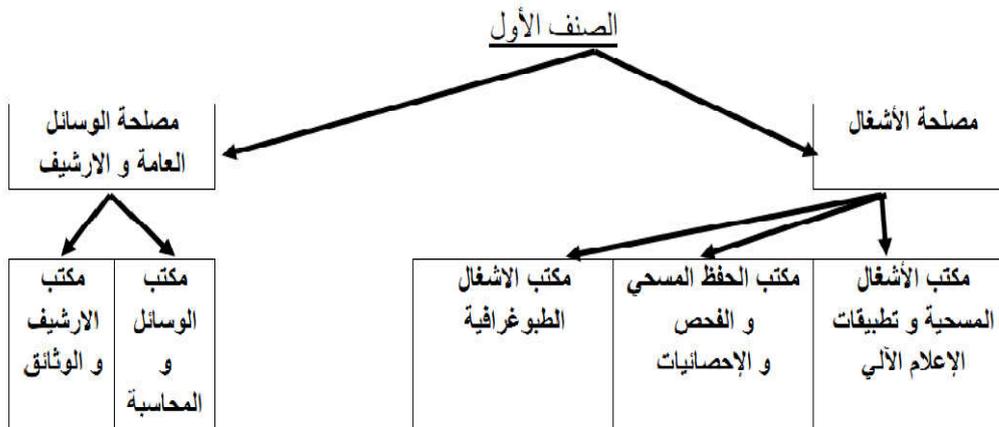
2 - على المستوى الجهوي

يحدد القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 12 ماي 2002، المُقر للتصنيف والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي، و تتواجد المديريات الجهوية بكل من: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة.

يمكن تجسيد وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي بالمخطط التالي⁽⁸¹⁾:



3 - على المستوى الولائي⁽⁸²⁾



81 - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 112.

82 - المرجع نفسه، ص 112.

الفرع الثالث

مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة، وأثناء عملية مسح الأراضي مهام أساسية و أخرى استثنائية تتمثل فيما يلي:

أولاً: المهام الأساسية في إعداد المسح العام

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية أو بتصوير مسامي ضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- تحضير و تحرير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.

- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها و ضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف.

- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

- ترأب الأشغال التي ينجزها المساحون و مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة.

- تكلف بتطوير وسائل التصميم و الدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها⁽⁸³⁾.

ثانياً: المهام الاستثنائية في مجال الجرد العام

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية، وذلك بالتسجيل الوصفي و التقويمي لجميع الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة، الولاية و البلدية،

83- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 112 - 113.

التي تحوزها مختلف المنشآت و المؤسسات و الهياكل التي تنتمي إليها والتي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية.

- إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير الجرد و ضبطه بانتظام.
- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات ببرامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملك الوطنية وتطورها⁽⁸⁴⁾.

المطلب الثاني

المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة و نظمتها في تشريعاتها بإعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري، و نظرا لهذا الدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة، سيتم التطرق إلى تعريفها (الفرع الأول)، تنظيمها (الفرع الثاني)، و كذا علاقتها بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف المحافظة العقارية

المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا على يد "لويس الخامس عشر" حاكم فرنسا آنذاك، حيث كلفت أساسا باستقبال اعتراضات

84 - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 113.

الدائنين، و بما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد طبقت قوانينها على هذا الإقليم، وللوكالة العقارية مدلولين، أحدهما لغوي و الآخر إصطلاحي.

أولاً: التعريف اللغوي

المحافظة: من أصل حفظ الشيء، بمعنى صانه و حرسه، فالمحافظة بمعنى صيانة الأمانة، بيت الأمين.

العقارية: أصل لكلمة عقار، و هو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

ثانيا: التعريف الإصطلاحي

المحافظة العقارية، وتُعرف كذلك بإسم محافظة الرهون *conservation des hypothèques*، فهي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون⁽⁸⁵⁾. و تعتبر المحافظة العقارية على أنها هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يشرف على تسييرها محافظ عقاري بإعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية.

ويمكن تعريف المحافظة العقارية من خلال تعريف المحافظ العقاري الذي يشرف على تسييرها، و المحافظ العقاري أو أمين مكتب السجل العقاري كما تسميه بعض التشريعات، هو الموظف الذي يرأس مكتب الرهون، و يتحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الإمتيازات و الرهون و حفظها بالقيد، و شهر الملكية العقارية و حفظها بالتسجيل، وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات، لكن لكي يثبت هذه الصفة تشترط فيه مجموعة من الشروط⁽⁸⁶⁾.

85 - تمّوح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 6-7.

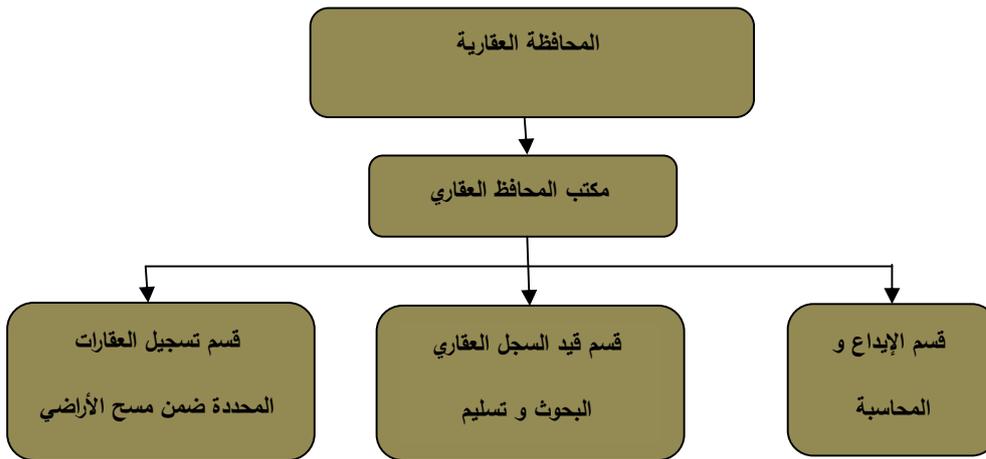
86 - رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، 2013، ص 31.

الفرع الثاني

تنظيم المحافظة العقارية

أولاً: الهيكل العام

أحدثت المحافظات العقارية بمقتضى المادة 20 من الأمر 75-74، و يتمثل نشاطها في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات اللازمة المتعلقة بالإشهار العقاري، و حسب المادة 17 من المرسوم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الذي جاء فيها ما يلي " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية بشكل أقسام يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية"⁽⁸⁷⁾، ويمكن تبيان الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية في الشكل التالي⁽⁸⁸⁾:



1 - التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

بمقتضى المادة 03 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 الذي حدّد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية لمفتشيات أملاك الدولة، فإن المحافظة العقارية تتكون من:

- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة.

87 - مرسوم تنفيذي رقم 91-65، مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 10، صادر في 06 مارس 1991.

88 - تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص10.

- قسم قيد السجل العقاري و البحوث و تسليم المعلومات.

- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.

2 - التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية على المستوى البلدي المشترك

بمقتضى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 الذي حدد مهام المحافظة

العقارية على مستوى التنظيم البلدي المشترك حيث يتولى الحفظ العقاري ما يلي:

- القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب إعطائه العقود التي تتوفر فيها الشروط شكلا

ومضمونا التي تقتضيها القوانين و التنظيمات المعمول بها.

- تأسيس السجل العقاري و مسكه.

3 - التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية على المستوى الجهوي

تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65

كما يلي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار وانتظام.

- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.

- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري و المرفوعة إلى الهيئات القضائية.

- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيراً منتظماً.

- تُحلل دوريا نشاط المصالح و تُعد تلاخيص بذلك وتبلغها للسلطات السلمية.

- تأمر بضمان حفظ العقود و التصاميم و جميع الوثائق المودعة لدى مصلحة الحفظ

العقاري و سلامتها.

وبحسب التنظيم الجديد فإن الإشراف العام على إدارات الحفظ العقاري يتولاه المدير

الخاص بالحفظ العقاري و ذلك بالتنسيق مع المحافظين التابعين لدائرة إختصاصه⁽⁸⁹⁾.

أما من حيث التنظيم الداخلي لمديرية الحفظ العقاري فهي تضم مصلحتين.

89 - مرسوم تنفيذي رقم 91-65، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق.

ثانيا: أقسام المحافظة العقارية

تتكون المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 والمتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية من ثلاث أقسام وهي:

1 - قسم الإيداع والمحاسبة

يعد هذا القسم من بين أهم الأقسام بالمحافظة العقارية ويقوم على وجه الخصوص بما

يلي:

- يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري.
- هو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.
- يقوم بتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري.
- مسك سجل الإيداع.

2- قسم قيد السجل العقاري، البحوث وتسليم المعلومات

يقوم هذا القسم بما يلي:

- مسك السجل العقاري وضبطه.
- حفظ الأرشيف.
- إجراء البحوث و تسليم المعلومات.
- إعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت⁽⁹⁰⁾.

3 - قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي

يعتبر من أهم الأقسام بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني المحدث بالأمر رقم 74-75، و يرتكز هذا القسم على مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات سواء التي يحوز

90 - مرسوم تنفيذي رقم 91-65، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق.

أفرادها على سندات ملكية أو دون سند قانوني، كما يساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي و عموما يقوم هذا القسم بمجموعة من المهام يمكن حصرها في:

- متابعة إيداع الوثائق المسحية مقابل محضر استلام.
 - إعداد و تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح.
 - متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري⁽⁹¹⁾.
- جدير بالذكر أن هذه الأقسام الثلاث، يشرف على كل قسم موظف عمومي يسمى برئيس القسم، يخضع في تعيينه للشروط القانونية الواردة ذكرها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992⁽⁹²⁾.

الفرع الثالث

علاقة المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتجسد هذه العلاقة من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح، وهذا ما نصت عليه المواد من 72 إلى 84 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري. وذلك بهدف ضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ولهذا الغرض تستعمل إستمارات تتخذ أشكالاً مختلفة لضمان هذا الإتصال، وحتى يمكننا تسليط الضوء على هذه الاستمرارية بشكل واضح فلا بد من التمييز بين حالات إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي، وكذا حالات اتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

91 - مرسوم تنفيذي رقم 91-65، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق.
92 - مرسوم تنفيذي رقم 92-16، مؤرخ في 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها، ج.ج.ج.، عدد 21، صادر في 18 مارس 1992.

أولاً: إتصال المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي

- يحيل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداءً من أول كل شهر حتى يوم العاشر منه وضمن جدول إرسال من نموذج (PR11) الوثائق التالية:
- مستخرج من نموذج (PR4 أو PR4 bis) مطابق للوثائق التي تم إشهارها.
 - جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.
 - نسخة ثانية من محاضر النموذج (PR14)⁽⁹³⁾ و (PR15)⁽⁹⁴⁾ متممة بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري⁽⁹⁵⁾.

1- إرسال المستخرج من النموذج (PR4 أو PR4 bis)

وهذا ما نصت عليه المادة 72 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث تنص: " لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع لنقل مسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقاً في مجموعة البطاقات العقارية"⁽⁹⁶⁾.

ويقصد بنقل مسح الأراضي معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار، وذلك بإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير اسم المالك ورقم الحساب، وكذا إعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغيير الحدود.

فقد إشتراط المشرع للقيام بعملية النقل، ضرورة إشهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار، وعملية الإشهار هي الأخرى تتطلب ضرورة وجود هذا المستخرج من النموذج (PR4 و PR4 bis)⁽⁹⁷⁾.

93 - أنظر ملحق رقم 15.

94 - أنظر ملحق رقم 16.

95 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 108-109.

96 - مرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم، المرجع السابق.

97 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 109.

لذلك فإن هذا المستخرج يعد الخطوة الأساسية التي يمكن بفضلها القيام بعملية الإشهار العقاري ثم عملية نقل مسح الأراضي، و هذا ما نصت عليه المواد 73، 74 و 100 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث تنص المادة 73 : " وذلك أنه وقصد التثبيت من نقل مسح الأراضي ، فإن الموثقين وفيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة ، وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق للإشهار مستخرجا موجزا فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة، والمثبتة، والمنشئة، والمسقطة لحق الملكية ولحق الانتفاع ولحق الإيجار الطويل الأمد ولحق المباني والغراس.

ونفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها أن تقوم بإشهارها.

و فيما يخص المستخرجات المسماة "مستخرج عقد" يتم إعدادها على مطبوعات". ويكتسي هذا المستخرج أهمية بالغة ، و ذلك ما نصت عليه المادة 74 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بنصها : " إن تعيين الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو منشئ لحق عيني قابل للرهن ، يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي، و في حالة تغيير الحدود طبقا لوثائق القياس" (98).

ويتخذ هذا المستخرج أشكالا عدة ، لكن أهمها هو المستخرج من النموذج (PR4 bis) الخاص بالمناطق الممسوحة ولونه وردي، والمستخرج (PR4) الخاص بالمناطق في طور المسح ولونه أبيض، ويعد المستخرج (PR4 bis) بمثابة مطبوعة تُزود بها وزارة المالية مصلحة مسح الأراضي، وهو في آن واحد مستخرج لمسح الأراضي من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مسح الأراضي ملؤه، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملأ من طرف محرر العقد

98 - مرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية، ومؤخراً تم تغيير تسمية المستخرج (PR4 bis) إلى (CC4 bis) ⁽⁹⁹⁾.

وحتى يتمكن مُحَرِّر العقد من الحصول على هذا المستخرج، فعليه أن يتقدم لدى مصلحة مسح الأراضي بطلب من خلال استمارة من نوع (CC4)، بعد إيداع الطلب فإن مصلحة المسح ملزمة بإعداد المستخرج خلال مدة 15 يوماً، إلا إذا طلب الملتمس وقتاً أطول، وقبل تسليم هذا المستخرج فإن مصلحة المسح تدون كافة المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيمن من المستخرج والذي يضم 8 خانات، ويجب أن يقل تاريخ هذا المستخرج عن ستة 6 أشهر و هذا ما نصت عليه المادة 77 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ⁽¹⁰⁰⁾.

2- إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة

الجدول الوصفي للتقسيم هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار إذا ما تمت تجزئته دون تغيير في الحدود، كما هو الحال بالنسبة للمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة، من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقم، وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم متسلسل فيسهل التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد بالإستناد إلى مخطط تكون نسخة منه مرفقة بالعقد.

إذ أن ورود التصرف القانوني على جزء فقط من العقار كبيع طابق أو بيع شقة في عمارة، يترتب عنه بالضرورة تعيين هذا الجزء الذي يتم طبقاً لجدول وصفي للتقسيم يتم إظهاره مسبقاً في المحافظة العقارية قبل إعداد العقد موضوع التصرف القانوني.

وبمجرد إظهار الجدول الوصفي للتقسيم، فإن المحافظ العقاري يرسل نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة مسح الأراضي ضمن جدول من نموذج (PR11) وذلك لإعلامها بالتقسيم الذي طرأ على هذا العقار ⁽¹⁰¹⁾.

99 - أنظر ملحق رقم 7,6.

100 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 111.

101- المرجع نفسه، ص 116-117.

3- إرسال نسخة ثانية من محاضر النموذج (PR14) و (PR15)

في الأصل مصلحة مسح الأراضي تقوم بإرسال هذه المحاضر على نسختين إلى المحافظة العقارية، حيث تحتفظ هذه الأخيرة بنسخة و ترسل النسخة الثانية متممة بالمراجع المتعلقة بالإشهار إلى مصلحة مسح الأراضي، و تصادق على هذه المحاضر وفق التعديلات والتغييرات التي تختص بمعاينتها هذه المصلحة⁽¹⁰²⁾.

- ثانيا: إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية

تُحيل مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ابتداءً من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه، وضمن جدول من النموذج (PR13)⁽¹⁰³⁾ الوثائق التالية:

- محاضر نموذج (PR14) على نسختين يتعلق بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغييرات التي تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي، وترفق بمستخرج من مخطط المسح المطابق.

- محاضر النموذج (PR15) على نسختين خاص بالتغييرات المرتبطة بالبناءات الجديدة والهدم الذي يتناول العقارات المقيدة في مجموع البطاقات العقارية⁽¹⁰⁴⁾.

1 - إرسال محاضر النموذج (PR14)

تنص المادة 21 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على: " إن المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع التي تضر بالوضعية القانونية للعقارات و ذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بها. "

كما تنص المادة 22 من نفس المرسوم على: " ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته ، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي

102 - مرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

103 - أنظر ملحق رقم 14.

104 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 118.

الذين يريدون الدخول إما من أجل القيام بالعمليات اللازمة لإعداد مسح الأراضي، و إما لمعينة التغييرات من كل نوع التي تضر بوضعية العقارات و ذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية⁽¹⁰⁵⁾." وتتصب هذه المعاينات في غالبيتها على تغيير حدود العقار نتيجة حوادث طبيعية خارجة عن إرادة الأطراف، أي عدم وجود أي تصرف قانوني لذلك فإن إثباتها يكون تلقائيا من طرف مصلحة مسح الأراضي، ومن ثم يجب إعلام المحافظ العقاري بمضمون هذه التعديلات من خلال محاضر النموذج (PR14).

2 - إرسال محاضر النموذج (PR15)

تسمى "بمحاضر إثبات الهدم والبناءات الجديدة"، ولإعداد هذه المحاضر ينبغي على كل مالك مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي مصلحة مسح الأراضي من أجل معاينة التغييرات من كل نوع، والتي تضر بوضعية العقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية، لأن هذه التغييرات تتعلق بالبناءات والهدم، التي تناولت العقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية ضمن محاضر النموذج (PR15)⁽¹⁰⁶⁾.

- مدونة المطبوعات التقنية و المستخرجات المستعملة في مصلحة مسح الأراضي⁽¹⁰⁷⁾

- محضر تعيين الحدود CC1⁽¹⁰⁸⁾.
- وثيقة القياس CC2⁽¹⁰⁹⁾.
- كشف يبين التغييرات التي طرأت على الملكيات CC3⁽¹¹⁰⁾.
- طلب مستخرج مسح الأراضي CC4.
- مستخرج مسح الأراضي و مستخرج العقد (PR 4 مكرر سابقا) CC4 bis.

105 - المادة 21-22 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

106 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 118-119.

107 - تيمجغدين عمر، المرجع السابق، ص 47.

108 - أنظر ملحق رقم 3.

109 - أنظر ملحق رقم 4.

110 - أنظر ملحق رقم 5.

- طلب مستخرج استتساخ وثائق مسح الأراضي CC5.
- طلب مستخرج من مخطط مسح الأراضي CC7⁽¹¹¹⁾.
- مستخرج من دفتر المساحة CC11⁽¹¹²⁾.
- مستخرج من كشف القسم CC12⁽¹¹³⁾.
- مستخرج كشف التغييرات CC13⁽¹¹⁴⁾.
- كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي CC14⁽¹¹⁵⁾.
- مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 21 × 30) CC15.
- مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 30 × 42) CC16.
- تبليغ المالكين بالتغييرات التي طرأت CC19.
- رسم الحفظ.
- جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي PR11.
- التغييرات في تعيين الأشخاص الطبيعيين و الإعتباريين PR12.
- جدول إرسال شهري من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية PR13.
- محضر عن التغييرات التي تطرأ على ترقيم مجموعات الملكية PR14.
- محضر التغييرات المتعلقة بالبناءات الجديدة و بعمليات الهدم PR15.
- بطاقة المالك و الشريك في الملكية (T5)⁽¹¹⁶⁾.
- بطاقة التحقيق العقاري (T7)⁽¹¹⁷⁾.

111 - أنظر ملحق رقم 8،9.

112 - أنظر ملحق رقم 10.

113 - أنظر ملحق رقم 11.

114 - أنظر ملحق رقم 12.

115 - أنظر ملحق رقم 13.

116 - أنظر ملحق رقم 17.

117 - أنظر ملحق رقم 18.

- بطاقة وصف العقار المبني (T8)⁽¹¹⁸⁾.
- بطاقة جزء الملكية (T4)⁽¹¹⁹⁾.
- بطاقة الوحدة الملكية المشتركة و الشائعة⁽¹²⁰⁾.
- تأسيس الدفتر العقاري. (PR19)⁽¹²¹⁾
- مستخرج مخطط مسح الأراضي⁽¹²²⁾.
- البطاقة العقارية (T10)⁽¹²³⁾.

118 - أنظر ملحق رقم 30.

119 - أنظر ملحق رقم 31.

120 - أنظر ملحق رقم 32.

121 - أنظر ملحق رقم 33.

122 - أنظر ملحق رقم 40.

123 - مستندات متحصل عليها على مستوى مصلحة مسح الأراضي لولاية بجاية.

خلاصة الفصل الأول

يعود تاريخ مسح الأراضي إلى الحضارة الفرعونية و الرومانية حيث أنه عندما استقرت هذه الأخير في شمال إفريقيا شرعت في قياس الأراضي، و رسم حصص مربعة الشكل عنها، و باحتلال الإستعمار الفرنسي للجزائر شرعت في إصدار عدة قوانين لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر خدمت لمصالحها الشخصية، و بعد الإستقلال سنّت مجموعة من القوانين لتنظيم الملكية العقارية إلى غاية صدور الأمر 74-75 الذي نظم عملية مسح الأراضي، و تتولى الإشراف على هذه العملية عدة هيئات عمومية.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعملية المسح

العقاري في الجزائر

المسح العقاري يقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية، وهي تتم عبر عدة مراحل، التي تُنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، ولعل أهم آثارها هو إنشاء الدفتر العقاري الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح.

وحتى تشكل هذه البيانات صورة حقيقية عن الواقع العقاري، لا بد من تنظيم عمليات إستقائها وفق إجراءات وشكليات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق وموثوق به.

يتم إفتتاح عملية المسح بقرار من الوالي المختص إقليمياً، ثم يُنشر القرار و يُبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و إلى الجمهور، و يقوم الوالي بإصدار قرار مُوزي يُعلن خلاله تشكيل لجنة المسح و يعين أعضاؤها، حيث تقوم أولاً، بجمع الوثائق و البيانات، كذلك المخططات و الخرائط و الوثائق المتعلقة بتعيين حدود البلدية، بالإضافة إلى التصاوير الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرامترية، و بعد جمع هذه الوثائق، يتم تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام ثم تُرقم هذه الأقسام و تُحدّد مناطق الصعوبة، و يتم بعد ذلك تثبيت حدود أجزاء الملكيات بحضور جميع المعنيين، ليحرر بعد ذلك محضر تُثبِتُ الحدود و يوقعه الأطراف المعنيين. وتأتي بعد ذلك أهم مرحلة والمتمثلة في عملية التحقيق العقاري و التي تتم بالمُوازات مع عملية تثبيت الحدود، بعدها يتم إيداع وثائق المسح طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، حيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها، ثم تُودع على مستوى المحافظة العقارية، ليقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر يكون محل إشهار واسع لمدة 4 أشهر، من أجل تمكين الملاك و أصحاب الحقوق العينية من الحضور إلى المحافظة العقارية قصد تسليم حسب الحالة إما الدفتر العقاري حيث يُسلم هذا الأخير في حالة الترقيم النهائي، أو يُسلم له شهادة ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر أو لمدّة سنتين.

و بعد إتمام إعداد عمليات المسح و إيداع وثائق المسح تُنشأ بطاقات عقارية بالنسبة لكل قطعة أرض موجودة في الخريطة المساحية، و تتعرض هذه الإجراءات مجموعة من المنازعات قبل إصدار الدفتر العقاري و بعد إصداره.

هذه العمليات التي سنتطرق إليها من خلال هذا الفصل بمبحثين الأساسيين، فنتناول أولاً دراسة إجراءات إعداد مسح الأراضي العام (مبحث أول)، ثم نتطرق إلى الأثر الناتج عن هذه الإجراءات المتمثل في الدّفتر العقاري (مبحث ثاني).

المبحث الأول

إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

تتنوع الملكية العقارية في كل دولة بين ملكية عامة و خاصة، و من أجل تحديد كل مالك استوجب إحصاء شامل و لكل الملكيات بغرض الإحاطة المادية و الواقعية، و ذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية و التأكد من سندات المالك و مطابقة الوثائق بالمشح و الحسابات الميدانية، و تترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المشح، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار، ثم تباشر عملية المشح و هي عملية تقنية محضة عن طريق الصور و الخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم، ثم تليها عملية إيداع وثائق المشح لدى المحافظة العقارية، و هذا ما سنتطرق إليه ضمن المطلبين التاليين.

المطلب الأول

الإجراءات الأولية لعملية مسح الأراضي

ندرس في هذا المطلب أول مرحلة من مراحل عملية المشح العقاري و هي المرحلة التحضيرية، حيث قسمناه إلى مرحلة إفتتاح عملية المشح و إنشاء اللجنة المكلفة بها (الفرع الأول)، عملية جمع الوثائق (الفرع الثاني)، و تجزئة إقليم البلدية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إفتتاح عملية المسح و إنشاء اللجنة المكلفة بها

يخضع تأسيس مسح الأراضي العام إلى قواعد و ضوابط غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني، ومستوحية من أحكام القانون المدني على الصعيد القانوني، و للتعرف على كيفية إعداد مسح الأراضي العام و جب التعرض أولا لإفتتاح عملية المسح ثم إلى الخطوة الأهم في هذه العملية و هي لجنة المسح.

أولاً: إفتتاح عملية مسح الأراضي

يتم إفتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً⁽¹²⁴⁾، و يكون ذلك بناء على إقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الممثلة بالمديرية الولائية على المستوى المحلي، حيث تلتزم هاته الأخيرة بموجب مراسلة إدارية إلى الوالي، استصدار قرار المسح بشأن البلدية المعنية، و قد نصت المادة 02 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 القرار المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل و المتمم على ما يلي:

"إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.

و ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية و يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"⁽¹²⁵⁾.

و يُبلغ إلى الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية والبلديات المجاورة، و ذلك قبل خمسة عشرة يوماً من إفتتاح هذه العملية، و هذا كما نصت عليه

124 - أنظر ملحق رقم 1.

125 - مرسوم رقم 62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمم، المرجع السابق.

المادة 3 من ذات المرسوم، و التي جاءت كما يلي: " يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة و ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل إفتتاح هذه العمليات"⁽¹²⁶⁾.

يلاحظ من المادتين السابقتين أن المشرع الجزائري قد أكد على مبدأ إعلام الجمهور بإفتتاح المسح العقاري نظرا لخطورة الآثار المترتبة عن العملية في حالة غياب الملاك أو الحائزين للعقار الموجود في الأراضي المراد مسحها، و بالتالي تجنب قيام النزاعات الإدارية أو القضائية فيما بعد لغياب الأطراف المعنية في عملية المسح.

و زيادة على قرار الوالي المتضمن إفتتاح عملية المسح في إقليم البلدية المعنية و يجب عليه أيضا أن يقوم بإصدار قرار موازي يعلن من خلاله تشكيله لجنة المسح البلدي كما نصت المادة 7 من المرسوم السالف الذكر، و ذلك للسير الحسن و الفعال للعملية⁽¹²⁷⁾.

ثانيا: إنشاء لجنة المسح

تنشأ لجنة المسح في كل بلدية بمجرد إفتتاح عملية المسح حسب ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم رقم 62-76 الذي يتعلق بمسح الأراضي العام⁽¹²⁸⁾، حيث تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62-76 و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و التي تُنمِّم المادة 7 من المرسوم رقم 62-76، السالف الذكر على:

" تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات

المسحية.

تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسًا، و يعين هذا

القاضي رئيس المجلس القضائي،

126 - المرجع نفسه.

127 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 221.

128 - مرسوم رقم 62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمم، المرجع السابق.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس،
 - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،
 - ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية،
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني،
 - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية،
 - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله،
- تستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة، بالأعضاء الآتي بيانهم:
- (أ) بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية،
- (ب) بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:
- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة،
 - ممثل عن المصالح المحلية للري،
- يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة⁽¹²⁹⁾.

وذلك لكي تساهم هذه اللجنة في تنظيمها و إنجازها لعملية المسح، وتنشأ بموجب قرار من الوالي يبين من خلاله أعضاءها و مهامها.

ومن أهم إختصاصات اللجنة النظر في الإعتراضات المقدمة بشأن نتائج التحقيقات الميدانية، و تقوم بمحاولة التوفيق بين الأطراف، و في حالة فشلها تحول الإعتراض إلى هيئة القضاء، و تتشكل اللجنة من أعضاء دائمة محددین قانونا لمباشرة عملية المسح بجانبهم الأعضاء

129- مرسوم تنفيذي رقم 92-134، مؤرخ في 7 أبريل 1992، يعدل و يتم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، معدّل و متمم، متعلق بمسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992.

المؤقتين تقرضهم المصلحة و نوع العقارات المسوحة و طبيعة المنطقة المراد مسحها⁽¹³⁰⁾، و هذا حسب ما يلي:

1 - القاضي العقاري:

يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، وهو من الذين يتمتعون بخبرة واسعة في ميدان المنازعات العقارية، كما لا بد أن يكون ملماً بالنصوص التي تتعلق بالملكية العقارية و كذا حق الإنتفاع و حق الشفعة و الرهن الرسمي، و غيرها من الحقوق و العناصر المرتبطة بالعقار و يتولى هذا القاضي رئاسة هذه اللجنة⁽¹³¹⁾.

2 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله:

بما أن عملية مسح الأراضي تقام على إقليم البلدية، فإن وجود رئيس المجلس الشعبي البلدي ضروري، باعتباره مسيراً لأملاك البلدية حسب ما جاء في القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية، و خصوصاً المادة 95 منه، حيث تنص: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يلزم بالسهر على إحترام التشريع و التنظيم المتعلقين بالعقار و السكن و التعمير و حماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية⁽¹³²⁾".

3 - ممثل إدارة أملاك الدولة:

يعين مدير أملاك الدولة التي تقع بها البلدية محل المسح موظفاً مؤهلاً قصد تمثيل مصالحها في هذه اللجنة و ضرورة جمع الوسائل لتأسيس الجدول العام للأملاك الوطنية قصد

130- بوشنافة جمال، المرجع السابق، 127.

131- أرعمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 150.

132- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج.، عدد 37، صادر في 03 جويلية 2011.

إحصائها وتسجيلها، و كذا مراقبة كل العمليات الخاصة بالأموال الوطنية والتدابير الواجب اتخاذها لضمان حسن سيرها و حمايتها من الإستيلاء، مرفقا بجميع الوثائق اللازمة و المخططات لأموال الدولة⁽¹³³⁾.

4 - ممثل مصلحة التعمير:

يقوم بإعطاء رأيه عندما يتعلق الأمر بمخطط عمراني بالمدينة و هذا لتجسيد أهداف التوزيع الإقليمي لأنشطة الإقتصاد الوطني، و بما أنه مسؤول عن عملية الترقيمات العقارية فإنه مكلف باتخاذ الحلول الملائمة لكل الإشكالات المطروحة، ويقدم اعتماداً على أرشيف المحافظة كما يقدم البيانات و المعلومات اللازمة لتوضيح الغموض.

5 - المحافظ العقاري:

يكون عضو في هذه اللجنة و قد يمثله من ينوب عنه عندما يتعلق الأمر بالبلدية التي تقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية التي يشرف عليها، و يدلي باقتراحاته و آرائه في كل المنازعات المطروحة معتمداً على القواعد القانونية الساري بها العمل و بما أنه مسؤول عن هذه العملية.

6 - ممثل وزارة الدفاع الوطني:

وهو رئيس القطاع العسكري للولاية أو من ينوب عنه و ذلك من أجل تعيين الأملاك العقارية التابعة لقطاعه.

7 - مهندس خبير عقاري:

وهذا من أجل إعطاء رأيه فيما يخص الأمور التقنية و كذا شرح المفاهيم التقنية و يتم إختياره من قبل رئيس اللجنة.

8 - الموثق:

تُعِينُهُ الغرفة الجهوية للموثقين بيدي رأيه في النزاعات كونه ملم بالقوانين المتعلقة بالعقارات.

133- حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 55.

9 - ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة:

و يعينه مدير الضرائب الولائية ويكون تدخله بإعطاء معلومات عندما يتعلق الأمر ببعض الوثائق المسجلة لدى مصلحته و تم إشهارها.

10 - مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه:

يكون نائبا عن وكالة مسح الأراضي تحت وصاية وزير الإقتصاد على المستوى المركزي، و يقوم بتقديم كل الوثائق والمخططات الموجودة لدى المصلحة لتسهيل العملية، ولتوضيح ما يمكن توضيحه⁽¹³⁴⁾.

- الأعضاء غير الدائمين:

يشارك فيها عدة هيئات ثانوية بصفة غير ملزمة من أهمها:

- ممثل عن مدير الثقافة.

- ممثل عن المصالح الفلاحية.

- ممثل المصالح المحلية للري⁽¹³⁵⁾.

وحسب نص المادة 8 من المرسوم 62-76 معدل و متمم فإن اللجنة تجتمع بناءً على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي و بناءً على دعوة من رئيسها، و يحضر محضر مفصل عن المداولات، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات و يجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوى الأصوات يرجح صوت الرئيس، و تنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي⁽¹³⁶⁾.

134 - صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، جامعة تيزي وزو، 2013، ص 81.

135 - أرحمون نورة، المرجع السابق، ص 152.

136 - مرسوم رقم 62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

الفرع الثاني

عملية جمع الوثائق

ذلك أن اللجنة المسحية تجمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل العملية المسحية والتعرف على الملكيات العمومية و الوقفية في إطار عملية المسح العقاري، و يتولى ذلك مدير مكتب المسح على المستوى الولائي، حيث يوجد هناك مجموعة من الوثائق التي تجمعها و تتمثل في:

أولاً: الوثائق العقارية

وتتمثل في القوائم و الشهادات التي تحوزها الهيئات و المصالح العمومية التابعة للدولة وأهمها:

1 - مديرية الأشغال العمومية: ذلك أنها تقدم قائمة المواصلات عبر تراب البلدية المعنية بالمسح و كذا الممرات المختلفة و طريق السكة الحديدية إن وجدت و محطات المسافرين والمطارات و غيرها من المرافق المتعلقة بالنقل و الطرقات.

2 - مديرية الشؤون الدينية: هي الأخرى تقدم كل الوثائق التي تثبت الأملاك الوقفية التي تسيروها.

3 - البلدية: تقدم العقود الرسمية التي اشترت بموجبها عقارات من الخواص، و كذا قرارات تحويل الملكية العقارية في إطار الإحتياجات العقارية، إضافة إلى مخطط مجلس الشيوخ الذي أنشئ في العهد الإستعماري و الذي كان سبباً من الأسباب التي ساهمت في تكوين الملكية العقارية للبلدية.

4 - إدارة أملاك الدولة: تتوفر هي الأخرى على سجلات و قوائم جدد للأملاك التابعة للدولة والتي تساهم في تعيين الأملاك التابعة للدولة.

5 - الإدارات و المؤسسات العمومية الأخرى: تقدم ما بحوزتها من وثائق و سندات لتحديد الأملاك التابعة لها⁽¹³⁷⁾.

ثانيا: المخططات و الخرائط

أية إدارة عمومية تملك مخططات أو خرائط توضح ممتلكاتها فإنها تقوم بإيداعها لدى الفرع المحلي لمسح الأراضي مقابل وصل استلام يسلمه رئيس مكتب مسح الأراضي، ليقوم هذا الأخير بالتعاون مع التقنيين التابعين لمصالحه بإجراء دراسة تقنية معمقة للمخططات المجمعة من أجل تحديد الأملاك التابعة لهذه الهيئات و يقرر فيما بعد إن كان الأمر يتطلب إجراء معاينة ميدانية و القيام بمسح آخر أو الإكتفاء بهذه الخرائط لتحديد الملكية، حيث يتم جمع مختلف الوثائق أو معظمها المثبتة للملكية أو الحيازة المزمع استعمالها أثناء عملية المسح كالمخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة الموجودة المتعلقة بالبلدية و هي:

خريطة على السلم 1/25.000 أو 1/50.000، المخططات المشيخية قانون 1873، المخططات النموذجية على السلم 1/4000، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا، المخططات الخاصة، مخططات الغابات، مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية و التي استرجعت فيما بعد، مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.

مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية، الصور الجوية بـ 1/20.000، الصور الجوية المكبرة على سلم 1/5000 و المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمراجع، الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات التي يحتمل إعادتها أو أن نسخا منها تتجز على السلم الملائم، لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات⁽¹³⁸⁾.

137 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 111-112.

138 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 224-225.

ثالثا: الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية

يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.

حيث تنص المادة الأولى منه على: "يستهدف هذا القانون تحديد الإطار الإقليمي الجديد للولايات و البلديات طبقاً لمبادئ اللامركزية و لا تركز كل ولاية و كل بلدية ثم ملائمة القاعدة الإقليمية مع أهداف تنمية البلاد و ترقية السكان الذين يعيشون فيها".

وتنص المادة 2 من نفس القانون: "ينجم الإطار الإقليمي المشار إليه أعلاه عن:

- إنشاء ولايات جديدة منبثقة عن دمج جزئين أو عدة أجزاء من ولايات أو عن تقسيم ولاية واحدة،

- إعادة تهيئة الحدود الإقليمية الحالية لبعض الولايات،

- إنشاء بلديات جديدة منبثقة عن تقسيم بلدية موجودة و دمج جزئين أو عدة أجزاء من البلديات".

وتضيف المادة 3 منه: " يتكون التنظيم الإقليمي الجديد للبلاد من ثمان و أربعين

ولاية (48) و ألف و خمسمائة و أربعين (1540) بلدية"⁽¹³⁹⁾.

بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 5 و 6 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد

مسح الأراضي العام المعدل و المتمم، حيث تنص المادة 5 فقرة 1 منه على: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها".

كما تنص المادة 6 من نفس المرسوم على: "تقدم الدولة و الولايات و البلديات

والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها"⁽¹⁴⁰⁾.

139 - قانون رقم 84-09، مؤرخ في 4 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج.، عدد 6، صادر في 7 فيفري 1984.

140 - مرسوم رقم 76-62، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمم، المرجع السابق.

رابعاً: وثائق أخرى

هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة و البلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية و الأماكن التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية و كذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل، و توجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة و الوكالات الجهوية لمسح الأراضي، و من جهة أخرى يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقاً مشهورة و كذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية، إضافة إلى الوثائق العقارية المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة، الولاية و البلدية كذلك الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، أو أملاك الخواص، أو الأملاك الوقفية.

خامساً : التصاویر الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرامترية

يعد أيضاً التزويد بالتصاویر الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرامترية ضروري لسير العمليات، إضافة إلى مختلف التصاویر الجوية المقدمة من طرف المعهد الوطني للخرائط التي تعد على إثرها مصلحة المسح مخطط مصغر ليساعدها في عملها، و هي وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط و تمثل شكل صورة جوية.

بالإضافة إلى الإسترجاع الفوتوغرامميتري الذي يتمثل في وثيقة جرافية و ميترية لها شكل و صرامة مخطط طبوغرافي⁽¹⁴¹⁾ ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الإسترجاع الذي يسمح بموقع الصور المجمع، كما كانت عليه أثناء التقاط الصور وبعدها يقوم موظف وكالة المسح بعملية فحص الوثائق و التدقيق فيها لجعلها كمرجع خاص لتسهيل عملية تحديد الملاك.

سادسا: وضع مخطط بياني للحدود

يتحصل عليه بعد إعدادة على ورق هيلوغرافي للتصاوير الجوية والاسترجاعات الفتوغرافية لصور سطح الأرض على كافة التراب الوطني، وهذا ما يمكننا من تجزئة البلدية إلى أقسام. كما يتم نسخ المخطط البياني للحدود على قرص مضغوط يستعمل لسحب المخططات أثناء عملية المسح، أما المخطط الأصلي البياني للحدود فيحتفظ به⁽¹⁴²⁾.

الفرع الثالث

تجزئة إقليم البلدية

بعد جمع الوثائق و المخططات الموجودة لدى المصالح العمومية المعنية، تأتي خطوة أخرى تتمثل في تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام أولا، ثم تليها مرحلة ترقيم تلك الأقسام و تحديد مناطق الصعوبة و هي مرحلة تعتمد على معايير تقنية فنية بحتة، و هذا ما سنتطرق إليه ضمن هذا الفرع.

أولاً: تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام

لتنقسم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية و جب الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، و يسمى هذا المخطط بالمخطط المساحي لإقليم البلدي (le tableau d'assemblage de correspondance)، و في هذا الشأن نصت المادة 6/1 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، على: " إن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام و إلى أماكن معينة يعطى التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع"⁽¹⁴³⁾.

142 - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. 398-400.

143 - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، معدّل و منتمم، المرجع السابق.

فالقسم المساحي عبارة عن جزء من الإقليم البلدي، محيطه مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي، و تمثل في الغالب حدود طبيعية: مجاري مائية، جبال، أو غير طبيعية مثل: العمارات، الطرقات... إلخ .

يتكون القسم المساحي من تجمع لأجزاء الملكية (المكان المعلوم) يطلق عليه السكان عادة بعض التسميات التي تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية ، يتجزأ المكان المعلوم إلى أجزاء ملكية، كل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض تقع في نفس المكان المعلوم.

بحيث توضع الحدود الإدارية للبلدية إنطلاقاً من المخططات المنجزة بمناسبة تحديد الكارتوغرافي، كونها تتميز بدقة أكبر عن الخرائط و يعتمد النقيبين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير تقنية و فنية بحتة و تختلف أبعاد التقسيم المساحي للبلدية موضوع عملية المسح باختلاف المنطقة المراد مسحها فإذا كنا أمام منطقة حضرية فنكون أمام الأبعاد التالية:

- بسلم 500/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة عالية.
- أو بسلم 1000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة.
- أو بسلم 2000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جداً.
- أما إذا كنا أمام منطقة ريفية فنكون أمام حالتين إما:
- بسلم 50000/1 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء.
- بسلم 500/1 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء⁽¹⁴⁴⁾.

ثانياً: ترقيم الأقسام

وبعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب القيام بترقيم تلك الأقسام، إنطلاقاً من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة و بدون إنقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطي له رقم (01)

و يستمر الترقيم الأفقي في إتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعريجي بطريقة منتظمة ذهابا و إيابا، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية و الريفية في عملية الترقيم⁽¹⁴⁵⁾.

ثالثا: حصر مناطق الصعوبة لتقدم الأشغال

تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدراسة تظهر من خلالها، فوق مخطط منظم المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح العام، ويتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك و وعورة الأرضية) ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة، لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات.

المطلب الثاني

الإجراءات الميدانية لعملية مسح الأراضي

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية و توفير الإمكانات اللازمة، و تمر هذه الأعمال بمجموعة من الخطوات تتمثل في تحديد إقليم البلدية و وضع حدود أجزاء الملكيات و التي تكون وجاهية و لا بد أن يكون حضوره شخصا أو بواسطة ممثل، و إن تغيب المالك رغم إستدعائه بموجب 03 إستدعاءات متتالية تفصل بينها خمسة عشرة (15) يوما تكون عملية وضع الحدود تعيين حدود الأملاك الوطنية، و ذلك بحضور ممثلي المصالح التقنية، المكلفة بتسيير هذه الملحقات أو طبقا للمخططات المرسلة من هذه المصالح.

145 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 229.

و تستمر عملية وضع الحدود الى أن تشمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية، إذ لا يتم الانتقال إلى قسم مساحي آخر إلا بعد الإنتهاء من مسح القسم الذي شرع فيه⁽¹⁴⁶⁾.

الفرع الأول عملية تعيين الحدود

المقصود بعملية تعيين الحدود هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية و وصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود و هذا حسب ما يلي:

أولاً: وضع حدود الإقليم البلدي و أشغال الاستطلاع

تنص المادة الخامسة من المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 على ما يلي: " ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها.

ويقوم بهذا التحديد عون مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي البلدي للبلدية و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و يفحص و يحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات"⁽¹⁴⁷⁾.

يفهم من هذه المادة أن جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها لتسهيل و ضبط عملية المسح العقاري، ولا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية إلا طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، على أن تتقل تلك الحدود في محضر رسمي يسمى محضر التحديد بحضور رئيس المجلس

146 - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. ص 400-403.

147 - مرسوم رقم 76-62، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

الشعبي البلدي المعني و رؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، و عند الإقتضاء يذكر في المحضر كل الإحتجاجات أو الإقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة (148).

و تقدم هذه الوثيقة، بعد إمضائها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك و الحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة و المصادقة عليها. كما تقدم إلى السيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.

ثانيا: تحرير المحضر

يحرر محضر تثبيت الحدود، ما بين البلديات، على مطبوع نموذج (T12) بواسطة مخططات مرئية، و عند الحاجة، بمخططات إستطلاعية مؤشر عليها قانوناً.

يحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها و التعريف بحدودها و يقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية و يحزر بعبارات واضحة و دقيقة، و يتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات " الحافة اليسرى " أو " الحافة اليمنى " للطريق، و لكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة، كما يجب أن يشار وجوبا إلى مايلي:

1- في العمود الأول: رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداء من الوحدة و بنظام تصاعدي للأعداد الطبيعية و بدون إنقطاع.

2- في العمود الثاني: توضع طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (محاور الطرق، الولايات و الحفر ...)

3- في العمود الثالث: تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان (محور الحفرة أو طريق أو وادي...) حد مستقيم أو مُلتوي، خط اعتباري.

4- في العمود الرابع: الملاحظات المحتملة، و بالخصوص، للإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة، عدم إتفاق الأطراف، رقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود.

تجمع باقي الوثائق المرفقة، عند الإقتضاء، بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر. و إذا رفض أحد الأطراف المعنيين الإمضاء فإن هذا الرفض و كذا الأسباب المثارة تقيد عند النهاية في بند النزاعات. و إذا تعلق الأمر ما بين البلديات فللوالى أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع.

أما إذا تعلق الأمر ما بين البلديات الواقعة بين ولايتين مجاورتين، فعلى الوزير الفصل في النزاع المقترح من الولاية المعنيين(أنظر قانون رقم 84-09 يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد). يعد الحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الإحتفاظ بنسختين بالمصلحة و تسليم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة)⁽¹⁴⁹⁾.

وبعد الإنتهاء من عملية تعيين الحدود للبلدية، يقوم الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري بتعيين و تحديد الأماكن المُسماة و ذلك قصد توثيقها. غالباً ما تكون حدودها غير معروفة وتجدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة و بكيفية تطابق مع حدود الملكية، وينبغي هنا الإستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 1/25.000 أو إلى 1/50.000 و كذا المخططات القديمة المشيخية.

يجب أن يكون المكان المسمى داخل قسم، ومن جهة أخرى، ينصح بحذف بعض الأماكن المسماة، في المناطق التي تتواجد فيها بكثرة مما يعيق فهم المخطط⁽¹⁵⁰⁾.

149 - أنظر الفقرة 1-2-1-3 من التعليمية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، المرجع السابق.

150 - أنظر الفقرة 1-2-2، المرجع نفسه.

الفرع الثاني

عملية التحقيق العقاري

و بعد ذلك تأتي أهم خطوة في هذه الأعمال و المتمثلة في التحقيق العقاري، و يتم خلالها معاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها، و يتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، تتم بواسطة عونين محققين واحد من الحافظة العقارية و الآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح⁽¹⁵¹⁾.

لقد عرفت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، التحقيق العقاري بنصها: " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها و دراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي وأملاك الدولة و الضرائب، و عند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى.⁽¹⁵²⁾"

قد يتم التحقيق العقاري بصفة إلزامية يجريه المحقق موازاة مع العمل التقني للمسح العقاري (وضع الحدود) و يسمى بالتحقيق الميداني، و هو أهم إجراء في عملية مسح الأراضي، إذ بناءً على نتائجه يتم تأسيس السجل العقاري، و قد يكون إختيارياً أو كما ويسمى بالمسح بناءً على الطلب، و ذلك بناءً على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد و بدون سند، أو حرر بشأنه سند ملكية قبل الفاتح من مارس سنة 1961 بهدف تسليم سند الملكية من أجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك غير الممسوحة.

151 - أنظر الفقرة 1-3-2، من التعلية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، المرجع السابق.

152 - مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

حيث تنص المادة 1 من القانون رقم 02-07 يتعلق بالتحقيق العقاري: " يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري." كما تُضيف المادة 2 من نفس القانون: " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية⁽¹⁵³⁾.

من إستقرائنا لنص المواد السالفة الذكر نلاحظ أن معاينة العقارات تشمل: العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية (العقارات الغير خاضعة لعملية المسح) أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 والتي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

و تجدر الإشارة إلى أنه يمكن التمييز بين التحقيق العقاري الإلزامي و التحقيق الإختياري، وهذا ما نصت عليه المادة 2 من القانون 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري، فالتحقيق العقاري الإلزامي يعتبر من أهم إجراءات عملية المسح العقاري فهو إجراء إجباري يتم موازاة مع عملية المسح، يقصد به خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية، حيث تقسم مهام التحقيق على الأعوان المشرفين على المسح للحصول في الأخير على ضبط دقيق للحقوق العينية و تحديد أصحابها تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة، و بالتالي كل العقارات المعنية بعملية التحقيق بصرامة واهتمام كلما كانت وثائق المسح أكثر نزاهة و دقة، و بذلك فالتحقيق الإلزامي ينطوي على تعيين أصحاب الحقوق، كما يجب أن يمتد إلى تحديد حقوق الملكية⁽¹⁵⁴⁾.

153 - قانون رقم 02-07، مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.

154 - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 71.

أما التحقيق الإختياري (المسح بناءً على الطلب)، فهو إجراء يكون بطلب فردي أو بطلب جماعي و هذا ما نصت عليه المواد من 3 إلى 6 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 يتعلق بتعليقات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ينصب فقط على العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليس لها سند أو لها سند محرر قبل الفاتح مارس 1961، وهو إجراء تقوده مديريةية الحفظ العقاري بحيث يتم تحت مراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي مباشرة تحت مسؤوليته⁽¹⁵⁵⁾.

أما فيما يخص شروط العقار موضوع التحقيق نصت المادة الثالثة من قانون 07 - 02 على أنه لا تطبق أحكام قانون التحقيق العقاري على الأملاك العقارية الوطنية، بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش والأملاك الوقفية⁽¹⁵⁶⁾.

وقد أسندت عملية التحقيقات الميدانية التي ترتبط بإعداد المسح العام للأراضي كما ذكرناه أعلاه، إلى أعوان مُحَقِّقُونَ يباشرون مهمة التحقيق المسندة إليهم بمعاينة أصحاب الحقوق، وحق الملكية والحقوق العينية المتعلقة بها وهذا حسب ما يلي:

- معاينة حق الملكية:

يتم التنقل إلى مختلف العقارات المعنية بالمسح، أين تتولى الفرقة التقنية معاينة الملكية والحقوق العينية الأخرى من خلال السندات التي يحوزها المالكين والإستدلال بتصريحات الملاك المجاورين حالة غياب السند الذي يثبت واقعة الحياة.

- معاينة الملكية بسند:

يتم تعيين الملكية و تحديد الحقوق العينية الأخرى و شهرها، إلا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، إذ يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل ترقيم نهائي بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، مما يخول للمالك الحصول على الدفتر العقاري،

155 - راجع في ذلك المواد من 03 إلى 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

156 - قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

ولكن في مثل هذه الحالة يشترط وجود عقود، أو سندات أو أي وثيقة مقبولة قانوناً لضمان الملكية، تقوم مصلحة المسح أثناء عملية التحقيق العقاري بضرورة فحص السند المقدم من المالك بدقة، وحالته حول الحقوق العينية الأخرى والتحقق من عدم وجود أي تصرف لاحق على حق الملكية، وكل ذلك بمراجعة أرشيف المحافظة العقارية⁽¹⁵⁷⁾.

قد يتوفر السند المعاین من قبل لجنة التحقيق على الشروط المطلوبة قانوناً، ولكن قد لا يتضمن على معلومات دقيقة تخص العقار فيستبعد السند المقدم، كأنه غير موجود مما يستوجب على المعاین التحقق من عناصر الحيابة القانونية وأحقية الملكية في حالة عدم الاعتراضات، أما في حالة الزيادة أو النقصان في المساحة يتم إجراء تحقيق تكميلي لهذا الغرض، حالة تطابق لما هو موجود في الميدان بالإستناد على سندات الملاك المجاورين، تثبت أحقية المالك في حالة عدم المطابقة صرف الأطراف إلى لجنة المسح و محاولة البث فيه⁽¹⁵⁸⁾.

- معاينة حق الملكية بدون سند:

ترتكز هذه المعاينة حول البحث عن واقعة الحيابة والتدقيق من توفر شروطها، وذلك عن طريق جمع العناصر الضرورية المتعلقة بالحيابة، فيقدم المدعي كافة الإثباتات من أجل ذلك بما فيها شهادة الشهود، وشهادة الملاك المجاورين و السماع إليهم، مع إرفاق المدعي بوثائق الحالة المدنية و مختلف الوثائق التي تدل على ذلك كالشهادات الجبائية، ويتم البحث من جهة أخرى في أرشيف المحافظة العقارية حول وجود حق مشهر يخص القطع الممسوحة يحول دون حيابة صحيحة.

157 - صرادوني رفيقة، المرجع السابق، ص 38.

158 - للتوضيح أكثر راجع في ذلك الفقرة 1-3-3 من التعلیمة رقم 16، متعلقة بسیر عمليات مسح الأراضي و الترفیم العقاري، المرجع السابق.

و آخر خطوة في هذه الأعمال تتمثل في تجسيد الحدود النهائية و حساب المساحات ليتم في الأخير إعداد البطاقة بالعقار والملاك (البطاقة العقارية- T10)⁽¹⁵⁹⁾ وتكمن أهمية هذه البطاقة في أنها تشمل المعلومات الخاصة بالعقارية⁽¹⁶⁰⁾.

المطلب الثالث

إيداع وثائق مسح الأراضي

بمجرد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية، و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، و يتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، و يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع، كما يحدد أقسام و إسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي و لمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، حيث ينشر هذا المحضر عن طريق إعلان في الجريدة اليومية الوطنية، وكذا في شكل إعلانات يتم إصاقها في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي و في الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات، و هذه الإجراءات تهدف إلى إعلام المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى حول عملية تأسيس السجل العقاري، و تمكينهم من أن يتسلموا من طرف المحافظ العقاري لكل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة، و يترتب على إيداع وثائق المسح و شهر محضر التسليم، تسليم المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري، و لكن حتى يمكن لهم تسليم

159 - أنظر ملحق رقم 19.

160 - للتوضيح أكثر راجع في ذلك الفقرة 1-3-6 و 2-2-1 من التعليم رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

تلك الوثائق، فإنه ينبغي على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً وصفيًا للعقار تسلمه له الإدارة، و يحرر هذا الجدول على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، و يحرره الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم، ويعدده محررو العقود الإدارية، إذا كانت الملكيات محل أحكام قضائية، و تؤشر هذه الجداول من طرف المُحرّر، ثم يتقدم المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبين بالوثائق و السندات و العقود التي تبين أصل الملكية، و يبين في هذا الجدول، وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها ومحتواها و أرقام مخطط مسح الأراضي.

الفرع الأول

الترقيم العقاري

بعد إنتهاء لجان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية، تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري، يكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح.

ينص المرسوم رقم 63-76 يتضمن تأسيس السجل العقاري، ثلاث حالات في عملية ترقيم

الأراضي الممسوحة في السجل العقاري و هي كما يلي:

أولاً: الترقيم النهائي

في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار

المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

ثم يسلم عند الترخيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى).

و في حالة الشياخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشياخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و الإحتفاظ به.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الإقتضاء بمناسبة هذا الترخيم، إجباريا، في السجل العقاري قيود الإمتيازات، الرهون وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها.

يعتبر الترخيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة قانونا كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار⁽¹⁶¹⁾.

ثانيا: الترخيم المؤقت

يكون الترخيم مؤقتا في حالتين:

1 - الترخيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يعتبر الترخيم مؤقتا لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة، أي عندما تشير المعلومات المبنية في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة أشهر.

هذا و حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة و لم يحضروا لعملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق فإنه طبقا لأحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل

161 - أنظر الفقرة 2-2-2 من التعليم رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترخيم العقاري، المرجع السابق.

و المتمم، بات من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية⁽¹⁶²⁾.

2 - الترقيم المؤقت لمدة سنتين

قد تطرح أثناء عملية المسح وتحديدًا أثناء مباشرة عمليات الترقيم المؤقت للعقارات المسوَّحة عدم وجود بيانات كافية ومرجعية تحقق في الملكية العقارية أي عدم وجود سندات سواء كانت رسمية أو عرفية وصاحب الحق الظاهر يتمسك بالحيازة الطويلة الموروثة أبا عن جد، لكن هذه الحيازة لا تبررها أي مستندات شرعية أو تقنية لدى المصالح المختصة بمسح الأراضي. إذن عند غياب سند كافي و عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتًا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح⁽¹⁶³⁾.

بعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائي إلا إذا ظهرت، خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيج الشك على طبيعة العقار و ملكيته. كما يعلن هذا الإجراء المتعلق بالترقيم المؤقت بجميع وسائل النشر⁽¹⁶⁴⁾.

ويطبق الترقيم لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد ولم يعرف لها مالك، ففي حالة عدم مطالبة ملكية العقار المسوَّح، يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها⁽¹⁶⁵⁾، لكن المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015⁽¹⁶⁶⁾، عدّلت هذا الإجراء حيث يرقم

162 - أنظر الفقرة 2-2-3، من التعلّمة رقم 16، متعلّقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

163 - أنظر ملحق رقم 34 و 38.

164 - أنظر الفقرة 2-2-4 من التعلّمة رقم 16، متعلّقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

165 - أنظر الفقرة 2-2-5، المرجع نفسه.

166 - قانون رقم 14-10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج.، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2015.

كل عقار لم يطالب به صاحبه خلال عملية مسح الأراضي ترقيمًا نهائيًا بإسم الدولة، حيث تنص: "تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر، تحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر: "يُرقم كل عقار لم يُطالَب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيمًا نهائيًا بإسم الدولة.

في حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر (15) سنة ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد و بناءً على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية، بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكه⁽¹⁶⁷⁾.

خلال الترقيم المؤقت، لا يمكن أن يُمنح الدفتر العقاري للمعنيين كونه يعد سند ملكية لا يُسلم إلا للشخص الذي إعترف بأحقيته في الملكية.

غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء مدة الترقيم لا تدع شك في أحقية ملكية الشخص المعني في العقار، في هذه الحالة، فإن المحافظ العقاري ملزم دون الإنتظار، بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني و تسليم الدفتر العقاري للمالك المُعترف به.

هذا و تجدر الإشارة إلى أن شهادة الترقيم خلال مدة صلاحيتها تخول لصاحبها جميع حقوق الملكية ما عدا حق التصرف وعليه يجوز للمعني الحصول على قرض بنكي في إطار البناء أو الإستثمار و يقيد العقار بتأمين عيني (رهن قانوني أو إمتياز)، كما يمكنه تقديم الملف للحصول على رخصة⁽¹⁶⁸⁾.

167- قانون رقم 14-10، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، المرجع السابق.

168- أنظر الفقرة 2-2-6 من التعليم رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

الفرع الثاني: إنشاء البطاقات العقارية

بعد إتمام إعداد عمليات مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية، و إيداع المسح و الوثائق و العقود التي تكون محلا للشهر، تحدث بطاقة عقارية بالنسبة لكل قطعة أرضية موجودة في الخريطة المساحية، و تمثل الناطق الطبيعي و الوضعية القانونية الحالية للعقارات، و كل تأسيس لبطاقة عقارية لدى المحافظة العقارية، يجب إيداع جدولاً محرراً على نسختين مرفق بجميع السندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار حيث تحتوي كل بطاقة عقارية على مجموعة من المعلومات تبين الحالة القانونية و المادية للعقار، و تعمل هذه البطاقة على تشجيع المتعاملين في العقار و توفير الحماية و الإئتمان العقاري و تتضمن البطاقات العقارية ما يلي:

- وصف العقارات العينية بالإستناد الى مخطط مسح الأراضي.

- هوية و أهلية أصحاب الحقوق.

- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

و للإشارة فإن للبطاقات العقارية نوعين فهناك بطاقة عقارية عينية و هي البطاقات التي تعد بعد إتمام عملية مسح الأراضي في حين النوع الثاني يمثل مجموعة البطاقات العقارية الشخصية و هي ذات طبيعة مؤقتة لأنها أعدت خصيصاً للعقارات و الحقوق العينية التي لم يتم مسحها بعد، و يمكن تقسيم كل من هذين النوعين إلى أقسام حسب طبيعة المنطقة⁽¹⁶⁹⁾:

- **بطاقات عقارات حضرية:** و تشمل هذه البطاقات: البطاقات العامة للعقار، بطاقات

الملكيات المشتركة.

- **بطاقات قطع الأراضي:** و هي بطاقة تشمل العقارات في شكل أراضي بيضاء و ليست

مبنية، و تنشأ كل بطاقة وحدة عقارية، و التي تتشكل من مجموعة قطع متجاورة، و لقد تشكل هذه القطع إما ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع⁽¹⁷⁰⁾.

169 - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 108.

170 - حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، التخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013، ص 37-38.

و تمسك البطاقات العقارية في كل الحالات بترتيب أبجدي و تتكون من قسمين:

- **القسم العلوي:** و يشمل على كافة البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

- **القسم السفلي:** و يخص هذا القسم و الذي هو في شكل جدول يكتب فيه جميع العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقة⁽¹⁷¹⁾.

و يلزم المشرع، مسك مجموعة البطاقات العقارية طبقاً للمادة 15 من الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 25 مارس 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم⁽¹⁷²⁾، في جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية، و المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي و المثبتة لتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، و بصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد و مسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

و يقصد المشرع بالتسجيل في مجموعة البطاقات العقارية، إجراء شهر المحرر الرسمي بالمحافظة العقارية حتى يكسب الشخص الحق العيني العقاري، لأن الشهر العقاري مصدر الحق العيني⁽¹⁷³⁾.

171 - حميداتو خديجة، المرجع السابق، ص 38.

172 - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

173 - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 108.

المبحث الثاني

الدفتري العقاري كأثر لعملية المسح العقاري

ترجع جذور الدفتري العقاري الى القانون الألماني المؤرخ في 1891، وارتبط هذا المفهوم بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي العام، ومع اكتساء هذا النظام معظم دول العالم أخذت به تباعا و اقتناعا، فقد تبنى المشرع الجزائري هذا النظام بمقتضى الأمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، المنفذ بالمرسومين التنفيذيين 62-76 و 63-76 المتعلقين تباعا بإعداد مسح الأراضي العام وبتأسيس السجل العقاري.

فالدفتري العقاري يمثل و بحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، وهو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، و هو محدد بنموذج خاص وفق القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1977. و يعبر و بصدق عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، و قد استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتري العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 متعلق بإثبات الملكية الخاصة المنفذ لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية⁽¹⁷⁴⁾.

يسمح الدفتري العقاري بضمان حق الملكية المطلقة على العقار في مواجهة الغير، و يضيف عليها طابع حماية، بواسطته تكون الحقوق العينية العقارية في منأى عن مخاطر الغموض و تضارب الحقوق بين الأشخاص، و ذلك من خلال البيانات التي يتضمنها هذا السند، و عليه يمكن تقديم تعريف بسيط لهذه الوثيقة و ما تتضمنه من بيانات و الأهداف التي أسس من أجلها، و المنازعات التي تعترضه ضمن المطلبين الموالين:

174 - مرسوم رقم 32-73، مؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، متمم بالمرسوم رقم 73-86 مؤرخ في 17 جويلية 1973، ج.ر.ج.ج.، عدد 59 صادر في 24 جويلية 1973.

المطلب الأول

المقصود بالدفتر العقاري

يمثل دفتر العقاري⁽¹⁷⁵⁾ الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية الممسوحة، ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة لتأمين معرفة دقيقة للعقارات، و بذلك يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي ثبت حقه بعد تسديده لرسوم خاصة محددة قانونا، و سندرج تعريفه في (الفرع الأول)، في حين نذكر البيانات التي يتضمنها في (الفرع الثاني)، و نبرز أهدافه في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف دفتر العقاري

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف واضحا و صريحا للدفتر العقاري، وهو ما دفعنا للجوء إلى الفقه الذي تباين في تعريفاته، و التي كان لها نفس المضمون.

فهناك من يعرفه على أنه: " تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير"⁽¹⁷⁶⁾.

و البعض الآخر عرفه بأنه: " سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يرد عليها من أعباء"⁽¹⁷⁷⁾.

و يعرف أيضا على أنه " سند للملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى، ويضمن لها الحماية الكافية و يكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير".

و يعرف أنه: " ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، و المعبر عن الوضعية القانونية الآتية للعقار"⁽¹⁷⁸⁾.

175 - أنظر ملحق رقم 37.

176 - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 43.

177 - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 195.

178 - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 131.

و أيضا: " سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري " (179).

من خلال هذه التعاريف، يتضح أن الدفتر العقاري كرس من أجل وظيفتين، حماية الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، و دعم الإئتمان العقاري، و هذا من خلال ما يتضمنه الدفتر من بيانات و معالم و حدود واضحة نافية للجهالة، و نعرض هذه البيانات من خلال الفرع الموالي.

الفرع الثاني

مضمون الدفتر العقاري

حسب نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم⁽¹⁸⁰⁾، يجب أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري والذي يجب أن يحتوي على:

1 - الطابع

مجموعة من البيانات المعنية أو المعرفة للعقار و الذي يتضمن: البلدية، مجموعة الملكية رقم، القسم، سعة المسح.

2 - مجموع الجداول

1.2 - الجدول الأول: تعين فيه مجموع الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي(الموقع، المساحة..).

2.2 - الجدول الثاني: و يتضمن الملكية و ينقسم إلى قسمين:

179 - أسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006، ص 26.

180 - مرسوم تنفيذي رقم 76 - 63، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدّل و متمم، المرجع السابق.

أ - قسم أيمن: يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق و كذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار.

ب - قسم أيسر: هوية المالكين (الإسم ، اللقب ...)

3.2 - الجدول الثالث: يتضمن قسمين :

أ - قسم أيمن : تذكر فيه الإرتفاقات .

ب - قسم أيسر: خاص بالتغييرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة

4.2 - الجدول الرابع: يتضمن قسمين :

أ - قسم أيمن: مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات.

ب- قسم أيسر: خاص بالتغييرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن المجاور.

5.2 - الجدول الخامس: تؤشر فيه كل الإمتيازات و الرهون الواردة على مجموع الملكية.

أ - قسم أيمن: بشهر جميع التصرفات (الرهون ، الإمتيازات) .

ب- قسم أيسر: تشطيبات التصرفات مثل شطب الرهن عند انقضائه .

6.2 - الجدول السادس: و يخص تأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ

العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين هما:

أ - الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكه.

- القوام الطبيعي أو المادي للعقارات،

- المالكين و أصحاب الحقوق العينية الظاهرين المعترف لهم بذلك ميدانيا،

- طرق الإستغلال المستعملة في الأملاك الفلاحية.

ب - الأمر الثاني: على تطابق التأشيرتين المبينتين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية

الموافقة له، و يتم التصديق عن طريق توقيعه ووضعه ختم المحافظة و توقيع المحافظ العقاري.

يجب أن يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، و يمنع الكشط أو الأغلاط أو السهو و تصحيح عن طريق الإحالات، و يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه و وضع ختم المحافظة⁽¹⁸¹⁾. كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري " توافقهما " و يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية، و له أن ينذر حائز الدفتر العقاري و ذلك بقصد تصحيحه⁽¹⁸²⁾.

الفرع الثالث

أهداف الدفتر العقاري

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة و الخاصة على حد سواء، فهذا النظام يهدف إلى تكريس و الحفاظ على الملكية العقارية و ذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن مبرزا في ذلك تحقيق الأهداف التالية:

أولاً: حماية الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب

بحصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك إثبات حقه في ملكية العقار وله أثر مطهر للحقوق العينية العقارية، و المقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع الحقوق التي لم تسجل أيا كان سبب تسجيلها، ومن ثم يعني خلو العقار المسجل من أية عيوب قد تلحق بها⁽¹⁸³⁾.

181 - أنظر القرار المؤرخ في 27 ماي 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر.ج.ج. عدد 20، صادر في 9 مارس 1977.

182 - أحمد ضيف، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، عدد 06، قسم الحقوق جامعة تيارت، الجزائر، 2009، ص 228.

183 - حميدانو خديجة، المرجع السابق، ص 8.

ثانيا: الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه قانونا أن الدفتر العقاري يسلم في نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي تبنته الجزائر من أجل التخفيف من عيوب الشهر الشخصي، وما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص و إغتصاب الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف، و تشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص (عن فلان، عن فلان...)، مما يثير خلافات و إشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار، و ثبت عمليا و ميدانيا في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك، مما يؤدي إلى نشوء النزاعات العقارية أمام الجهات القضائية المختصة، إضافة إلى طول عمر هذه النزاعات، لذلك تبنت العديد من الدول و من بينها الجزائر نظام الشهر العيني، لتطهير الملكية العقارية من عيوب الشهر الشخصي، هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد أن الدفتر العقاري يسلم بعد القيام بعملية المسح، هذا الإجراء الذي يعمل على تقسيم الأراضي و الأملاك إلى قطاعات حضرية، ريفية و صناعية، حيث يحد من تداخل المناطق الصناعية بالمناطق العمرانية، وبالتالي يقلل من فوضى العقار، كذلك يسلم الدفتر العقاري بموجب رقم خاص مطابق ضمن مجموعة البطاقات العقارية التي تكون محل نقل في السجل العقاري.

ثالثا: حجية الملكية العقارية

إن الحصول على الدفتر العقاري يمكن صاحب الملكية من الإحتجاج به في مواجهة الغير، و هذا يتوقف عند أربعة مبادئ و تتمثل فيما يلي:

1 - مبدأ الأثر المنشئ و المقرر للدفتر العقاري:

يهدف هذا المبدأ إلى أن الحقوق المسجلة في هذا الدفتر لا تكون حجة على الأطراف والغير إلا بتسجيلها، و أن وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتر، لذلك يعتبر الدفتر العقاري

مصدر للحق العيني العقاري، و بهذا يرى البعض: " أنه إذا كانت الحياة سند ملكية في المنقول، فإن الدفتر العقاري هو سند ملكية في العقار ".

و القول بأن التصرف القانوني هو مصدرا للحق، مثل الميراث بعد نقل الحقوق من الموروث إلى الورثة و تسجيلها بالسجل العيني، و يعتبر ذلك التسجيل في حد ذاته مصدرا للحق العيني، لأن التسجيل يكون مطهرا له من كافة العيوب، و أنه لا قيمة للعيوب التي تطل التصرفات القانونية بعد ذلك.

و ما يمكن قوله حول هذا الرأي، أنه يؤدي إلى رفع كافة الآثار القانونية عن التصرفات غير المسجلة و من ثم تصبح و كأنها لم تكن، إلا أن ذلك غير صحيح، لأن تلك التصرفات القانونية ما دامت صحيحة، حتما ترتب كافة آثارها القانونية حتى و إن نص المشرع على ركن التسجيل للإعتداد بها⁽¹⁸⁴⁾.

ومن هنا ذهب بعضهم إلى القول: "ينعقد التصرف العقاري خارج مصالح المحافظات العقارية، و يرتب كافة آثاره فيما عدا نشوء الحق العيني الذي يجب لنشوئه أن يفيد الحق في السجل العيني".

و لهذا يعد الدفتر العقاري سند يكرس استقرار المعاملات من جهة، و حماية الأشخاص من العبث و التقليل من أفعال الغش و التدليس من جهة أخرى، لذلك يعتبر القانون أن التصرفات في الأموال العقارية خارج إدارات الحفظ العقاري باطلة و ليس لها أثر قانوني.

2 - مبدأ عدم الإحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري

و المقصود بهذا المبدأ، أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري وحدها فقط يمكن الإحتجاج بها، سواء بين المتعاقدين أو إتجاه الغير، و لا يمكن للغير الإحتجاج بأن هناك قيود أو رهون أو حجوزات مترتبة عن هذا الحق، ما لم تكن مسجلة في هذا الدفتر أو في البطاقة العقارية الخاصة به.

184 - حميدانو خديجة، المرجع السابق، ص 9.

3 - مبدأ إفتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري:

و يعني هذا المبدأ، أن كل ما يتم تسجيله هو عنوان الحقيقة بالنسبة للغير أو ما بين المتعاقدين، و من ثم فإن كل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر الشخص الحقيقي لصاحب ذلك الحق، و لا يمكن الطعن فيه إلا بما استثناه القانون، كالتزوير مثلا، لذلك يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية التحقيق في كل الوثائق المقدمة من طرف المعنيين و مراجعتها مراجعة دقيقة قبل إجراء عملية التسجيل أو القيد، و ذلك بتلاقي كل أسباب الطعن و ضمان الحقوق من التدليس و الغش، لأن نظام الشهر العيني يقوم على مبدأ الشرعية، و لهذا تنص بعض التشريعات على عدم الإعتراض لإلغاء الدفتر، و إنما يثار النزاع أمام الجهات القضائية المختصة على أساس المطالبة بالتعويض، تطبيقا لمبدأ استقرار المعاملات.

4 - مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري

يقضي هذا المبدأ بأن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري و البطاقة العقارية الخاصة به، لا يمكن لأي شخص وضع يده على العقار ليكتسبه بالتقادم، بمعنى لا جدوى من الحياة في الأراضي و العقارات بصفة عامة إذا ما تمت بها عملية المسح، و سلمت لأصحاب الحقوق دفاتر عقارية، و بالتالي فإن صاحب الحق المسجل بموجب دفتر عقاري لا يسقط حقه بأي نوع من أنواع التقادم، لأن ذلك يؤدي إلى إهدار الحجية التي أضفاها القانون على هذا الدفتر⁽¹⁸⁵⁾.

185- حميداتو خديجة، المرجع السابق، ص 10-11

المطلب الثاني

منازعات المسح العقاري

إن إجراءات مسح الأراضي و إعداد الدفتر العقاري المشار إليها أثناء هذه الدراسة لا تخلو من الإحتجاجات سواء أثناء القيام بالتحقيقات من طرف الأعوان المؤهلين بمسح الأراضي، أو في مرحلة الترقيعات سواء كانت مؤقتة أم نهائية، وهذا بالنظر إلى عدة إعتبارات منها إمكانية الوقوع في خطأ، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت، و هذا ما سنتطرق إليه ضمن الفرعين التاليين:

الفرع الأول

منازعات قبل إصدار الدفتر العقاري

تتعدد المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فالدفتر العقاري قبل إصداره قد سبقته إجراءات حددها القانون و هي لا تخرج عن فرضيتين و هما:

أولاً: منازعات التحقيق

تنص المادة 10 من القانون رقم 07-02 الذي يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على: "يتلقى المحقق العقاري في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته. يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير.

يحرر محضراً مؤقتاً مسبباً قانوناً، يتضمن نتائج التحقيق و يضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه."

كما تنص المادة 17 من نفس القانون على: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يُعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسبباً يتضمن رفض التقييم العقاري. يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه⁽¹⁸⁶⁾."

فوفقاً لنص المادتين السابقتين يتبين لنا أنه، أثناء مباشرة عملية التحقيق قد تنثور بشأن التحقيق نزاعات و احتجاجات و ذلك بعد اطلاع الجمهور على المحضر المؤقت، كما قد تنثور نزاعات بعد إتمام عملية التحقيق.

و قد تم معالجة هذه المنازعات بموجب القانون رقم 07-02، و المرسوم التنفيذي رقم

147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، و كذا التعليم رقم 16

المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري في الفقرة رقم 1-6-3، و ذلك كما يلي:

1 - المنازعات المثارة أثناء سير عملية التحقيق العقاري

تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على: "يحرر المحقق العقاري محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري 15 يوماً على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه.

186 - قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً، في مقر بلدية موقع العقار خلال 8 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور قصد تقديم إحتجاجات أو إعتراضات محتملة.

تبدأ المدّة المفتوحة للإحتجاجات أو الإعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد 8 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت⁽¹⁸⁷⁾.

في حالة ما إذا لم يقدم أي إحتجاج أو إعتراض خلال المدة المقررة قانوناً، يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به⁽¹⁸⁸⁾.

لكن في حالة تسجيل إحتجاجات أو إعتراضات في السجل الخاص لها⁽¹⁸⁹⁾، و في المدة المقررة قانوناً في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح في سبيل تقريب وجهات النظر بين الأطراف، خلال ثمانية (8) أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراضات و الاحتجاجات، و يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بالتنقل جديد إلى عين المكان، قصد دراسة الاحتجاجات و الاعتراضات المثارة من طرف صاحب المصلحة⁽¹⁹⁰⁾.

و إذا ما أضيفت محاولة الصلح إلى اتفاق الأطراف، يحرر المحقق العقاري محضراً للصلح⁽¹⁹¹⁾، و في هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقاً لأحكام المادة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج الاتفاق الذي أدى إلى الصلح⁽¹⁹²⁾، و تنتج

187 - مرسوم تنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

188 - أنظر المادة 13، المرجع نفسه.

189 - تنص المادة 11 فقرة 1 من القانون 07-02 على: "تقيد الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

190 - أنظر المادة 14، المرجع نفسه.

191 - أنظر ملحق رقم 35.

192 - أنظر المادة 12 فقرة 1 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

هذه العملية بإعداد المحضر النهائي الذي يدون فيه بتفصيل كل نتائج التي توصل إليها المحقق العقاري⁽¹⁹³⁾.

لكن إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر المحقق العقاري محضراً بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف⁽¹⁹⁴⁾، يبين فيه أن إجراء التحقيق العقاري موفق، و أن للطرف الذي قدم إحتجاجاً أو إعتراضاً أجل مدته شهران(2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، و توقف الإجراءات إلى غاية صدور حكم في الدعوى، و تخضع عريضة الدعوى إلى إجراءات الشهر، و تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر⁽¹⁹⁵⁾.

2- المنازعات المثارة بعد نهاية التحقيق العقاري

بالعودة الى أحكام نص المادة 17 من القانون رقم 07-02، المذكورة أعلاه، نجدها قد عالجت مسألة المنازعات التي قد تثار بعد نهاية التحقيق و ذلك في حالة ما إذا لم يضيء التحقيق العقاري إلى نتيجة فإن مسؤول الحفظ العقاري الولائي يعد مقرر مسببا، يتضمن رفض الترقيم، ويكون قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً لذلك، و يُبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة(6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 منه⁽¹⁹⁶⁾.

و تُضيف المادة 18 من نفس القانون، أنه في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع

193 - أنظر المادة 13 فقرة 1 من القانون رقم 07-02، يتضمّن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

194 - أنظر ملحق رقم 36.

195 - أنظر المادة 12 من القانون رقم 07-02، يتضمّن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق، و المواد 16، 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

196 - قانون رقم 07-02، يتضمّن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

الدعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لأجل تحريك الدعوى العمومية⁽¹⁹⁷⁾.

ثانيا: منازعات الترقيم

1 - منازعات الترقيم المؤقت

بموجب أحكام المرسوم رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، السالف الذكر، على الذين يدعون حيابة حقوق عينبية على العقارات الممسوحة أن يُبلغوا إعتراضاتهم كتابياً إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم.

للمعني أن يقيد الإحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، حيث على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الإعتراضات.

في حالة ما أثيرت الإعتراضات في الآجال القانونية(قبل أن يصبح الترقيم نهائي)، فالمحافظ العقاري الحق بجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة، و تدرج نتائج هذه المحاولة في محضر مصالحة⁽¹⁹⁸⁾، فإذا كانت محاولة الصلح ناجحة، واتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم، فإن تراضيههم و إتفاقاتهم المُدرجة في الحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص، على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب.

عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي⁽¹⁹⁹⁾.

أما إذا كانت محاولة الصلح فاشلة أي في حالة ما إذا كانت محاولة المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يُبلغة إلى الأطراف،

197 - أنظر المادة 17 و 18 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

198 - أنظر الفقرة 2-3 من التعلية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

199 - أنظر الفقرة 2-3-1، المرجع نفسه.

إن للطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداءً من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية و تبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة الملزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، علما أنه إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة ستة أشهر، أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري⁽²⁰⁰⁾.

2- منازعات الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا إذا كان المالك يحوز على سند أو عقد مقبول طبقا للتشريع، أو عند انتهاء آجال الترقيم المؤقت و المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمعني، و في هذه الحالة لا يوجد حل أمام أي شخص يرغب في الطعن في الترقيم النهائي سوى اللجوء إلى القضاء⁽²⁰¹⁾.

200- أنظر الفقرة 2-3-2 من التعليمية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.
201- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص 108.
- و قد أيد القضاء هذا الاتجاه في القرار رقم 282811 الصادر بتاريخ 23 فيفري 2005 عن المحكمة العليا في قضية (ت.ب) ضد (ح.س) حيث جاء فيها "حيث بالفعل، فإنه وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من الأمر 74-78 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن تأسيس السجل العقاري و تأسيس الدفتر العقاري تنص على أنه "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند الملكية" وأنه تطبيقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا قضائيا".

الفرع الثاني

منازعات بعد إصدار الدفتر العقاري

و سنتعرض إلى منازعات إلغاء الدفتر أولاً، ثم بعد ذلك إلى الجهة القضائية التي يعود إليها الإختصاص للنظر في المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

أولاً: منازعات إلغاء الدفتر العقاري

عندما يتم إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، و يصدر مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري، باسم الحائز المالك للعقار محل التحقيق العقاري، و ينفذ هذا المقرر، بإتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعاينة و المثبتة في مقرر الترقيم العقاري، بما في ذلك تسجيل و شهر هذا الترقيم العقاري، و يحرر سند الملكية الذي يسلم إلى المعني بإثبات الملكية، ثم يكتشف فيما بعد أن الترقيم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو على أساس تقديم وثائق مُزوّرة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، طبقاً للمادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽²⁰²⁾، برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني أي إلغاء مقرر الترقيم و ما ترتب عنه من إجراءات و آثار، و يقوم برفع الدعوى تلقائياً أو بناء على طلب و طعن أحد الأشخاص في هذه التصريحات و الوثائق التي على أساسها تم الترقيم العقاري، كما يقوم مسؤول مصالح الحفاظ العقاري الولائي في نفس الوقت بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية⁽²⁰³⁾.

و هذا كما نصت المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 على: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الأمر إلا عن طريق القضاء."

202 - قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

203- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د س ن، ص 228 - 229 .

إن هذه المادة تؤكد بوضوح أن القوة الإثباتية لنظام الشهر العيني الذي على أساسه تستحدث بطاقات عقارية وتسلم سندات ملكية تسمى دفاتر عقارية لأصحاب الحقوق هي نسبية. ورغم أن المشرع في قانون الشهر نص على القوة الإثباتية للقيد النهائي وكذلك على الأثر المقيد للقيد في المحافظة العقارية، فإنه أجاز إعادة النظر في الحقوق بعد القيد الأول عن طريق القضاء ولم بنص على الأجل المسقط لرفع الدعوى.

ومعناه أنه يمكن للغير في أي وقت يعلم فيه بالقيد بان يطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء وتسري آجال الطعن في حقه ابتداء من ثبوت علمه طبقا لقواعد العامة.

ولا يكون للأشخاص المتضررين بالإجراء المتعلق بتأسيس السجل العقاري وتسليم سند الملكية " الدفتر العقاري " بعد ظهور المالك الحقيقي له وحصوله على حكم نهائي بذلك سوى الرجوع على الدولة، باعتبارها مسؤولة على الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في خلال عام يسري ابتداء من اكتشاف الضرر وإلا سقطت الدعوى⁽²⁰⁴⁾.

ثانيا: الجهة القضائية المختصة

يعد الدفتر العقاري قرارا إداريا، و المحافظ العقاري هو المسؤول عن تسليمه، و بالتالي يكون طرفا في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري سواء أكان طرفا أصليا، أو طرفا منظما أو مدخلا في الخصام.

حيث تنص المادة 23 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر على : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن تُرفع في أجل عام واحد ابتداءً من إكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى.

204 - مرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمم، المرجع السابق.

و تتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداءً من ارتكاب الخطأ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.⁽²⁰⁵⁾

و لقد أثير إشكال من الناحية العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري، فيرى البعض أن الإختصاص يعود للقضاء العادي " العقاري ". إلا أنه استنادا إلى ما تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 40 منه⁽²⁰⁶⁾، وكذلك استنادا إلى نص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 التي تنص على أنه: " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.⁽²⁰⁷⁾"، فإن الإختصاص القضائي يؤول إلى المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرتها العقار.

وتطرح صفة التمثيل القضائي جملة من المشاكل على الصعيد العملي، فكثيرا ما رُفضت الدعاوى أمام الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة، و في هذا الصدد نصت المادة 111 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر، على أنه: " تُمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار و ذلك تطبيقاً للمادة 24 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.⁽²⁰⁸⁾"

وفي نفس الصدد نصت المادة 106 من القانون رقم 07-12 المتضمن قانون الولاية، على: " يمثل الوالي الولاية أمام القضاء. " كما تضيف المادة 110 من نفس القانون أن: " الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية و هو مفوض الحكومة.⁽²⁰⁹⁾"

205 - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

206 - قانون رقم 09-08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

207 - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

208 - مرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

209 - قانون رقم 07-12، مؤرخ في 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر.ج.ج.، عدد 12، صادر في 29 فيفري

لكن لقبول دعوى الإلغاء وجب شهر عريضة رفع الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، هذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث تنص: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 15 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".⁽²¹⁰⁾

هذا ما نصت عليه في نفس السياق، المادة 17 فقرة 3 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بنصها على أنه: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، و تقديمها في أول جلسة يُنادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".⁽²¹¹⁾

أما في حالة تزوير دفتر العقاري، سواءً تم ذلك من طرف أحد الأطراف أو بمساعدة من المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة مكنّ المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، وهي قسم الجُنج على مستوى المحكمة المختصة⁽²¹²⁾، و هذا بناءً على ما نصت عليه المواد 222 و 223 من الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات⁽²¹³⁾.

210 - مرسوم رقم 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

211 - قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

212 - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 140.

213 - أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 10

جوان 1966، معدّل و متمّم، الأمانة العامة للحكومة، www.joradp.dz/

الفصل الثاني

مباشرة عملية المسح العقاري

في الجزائر

خاتمة

لقد سعت الدولة الجزائرية جاهدة منذ إسترجاعها لسيادتها لتطهير الملكية العقارية و ضبط آليات تحديدها و إثباتها، فأصدرت بموجب ذلك عدة نصوص قانونية و تنظيمية كلها تسعى لإنجاح عملية مسح الأراضي لما لهذه العملية من أهمية بالغة في تحديد الملكية العقارية تحديداً دقيقاً، فهي تعتبر عملية فنية لا يمكن إنجازها إلاّ بتدخل مختصين تقنيين و خبراء بارعين، ويعتمد فيها على وسائل تقنية متطورة، و أجهزة القياس و الطائرة الخاصة بالتصوير الجوي، وغيرها من الوسائل و المُعدّات، بالإضافة إلى تكاليف العملية الباهضة التي أدت بالدولة الجزائرية إلى الإقتراض من صندوق النقد الدولي سنة 1992 لمسح كل الشمال الجزائري و ذلك في مدة 15 سنة.

كان بإمكان مسح الأراضي العام المنشأ بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 أن يساهم فعلا و بقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية و التعرف على مجمل الملكيات العمومية و الخاصة، وعلى ذوي الحقوق، كما كان باستطاعة مسح الأراضي العام، كذلك أن يكون وسيلة ذات منفعة أكيدة من أجل برنامج التطور الإجتماعي و الإقتصادي للبلاد، إلاّ أنّ هذا العمل يتطلب وسائل مادية و بشرية معتبرة، لكنها ناقصة، هذا ما فسر حتما تماطل آجال التنفيذ، لذا لم تستطع العمليات المسحية التي كانت تتقدم بصفة جد بطيئة خلال عدة سنوات، تحسين و توضيح الوضعية العقارية التي كانت رغم كل شئ تتطور توافقا مع مجموعة من التدابير المتخذة من طرف السلطات العامة لأن عملية المسح لا يمكن التكفل بها إلاّ بالتآزر مع مختلف المؤسسات، و إتباع منهجيتي التحسين و الجودة من خلال إنشاء لجان مهامها معاينة مديريات المسح عن طريق تفتيش وطني و جهوي، و تأطير العنصر البشري المشرف على العقار سواء كان مهندس في علم الخرائط أو في مسح الأراضي، أو قاضيا.

هكذا إذن و من خلال دراستنا و إحتكاكنا المباشر بالهيئات القائمة على عملية مسح الأراضي العام، توصلنا إلى أنها تعاني من عدة نقائص و عراقيل تواجهها أثناء إنجاز هذه العملية، من بينها صعوبة إجماع كل أعضائها لكثرتهم و كثرة إنشغالاتهم في مناصبهم الأصلية،

و الصعوبات التي يتلقاها الأعوان المكلفين بالخروج إلى الميدان، سواء للقيام بعمليات المسح أو التحقيقات مع الملاك و التي تصل بهم في بعض الأحيان إلى إشتباكات و إعتداءات عليهم و رفض بعضهم لعملية المسح أصلا تجنباً للضريبة العقارية و لأغراض أخرى.

ليكون بذلك نظام المسح العقاري في الجزائر بحاجة إلى توفير منظومة قانونية ناجعة و فعالة لمراجعة هذه الصعوبات العملية خاصة، بدءاً ب:

- إعادة تفعيل و تنشيط عملية مسح الأراضي، و تحديد آجال ثابتة و صارمة لإتمامها، ومراجعة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول خاصة الأمر رقم 75-74 و كذا المرسومين التنفيذيين له بحيث أنه تتناقض و أحكام القانون المدني و ذلك فيما يخص طرق إكتساب الملكية بالتقادم، و كذلك فيما يخص الآجال.

- السهر على نشر قرار إفتتاح عملية المسح الصادر من طرف الوالي خارج الحدود الجزائرية بإصاقه في جميع السفارات و القنصليات الجزائرية الخارجية، لغرض إعلام جميع من له مصلحة، وإضفاء للشفافية على هذه العملية.

- برمجة دورات تكوينية داخل الوطن و خارجه، و تلقين أعوان المسح جملة من المبادئ الأساسية لتفعيل مردودهم، و إثراء ثقافتهم التي تدور أساسا حول كيفية مسك و ملء بطاقة التحقيق و كيفية تعيين الحدود بطريقة سليمة، إلى جانب كيفية إعداد مخطط مسحي ملائم، و الأهم من ذلك كيفية التعامل مع الملاك، وإعطاء هذه العملية القيمة الحقيقية عن طريق التخطيط السليم و متابعة الأشغال باستمرار، وإتباع طرق أكثر واقعية، و ذلك بفتح وسائل الإعلام أمام هذه العمليات لتتویر الرأي العام بأهميتها.

- إنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في بعض الدول الأجنبية كفرنسا، حتى يتسنى تعميم و تجسيد عملية مسح الأراضي العام على كافة التراب الوطني.

-
- إعادة النظر في تشكيلة أعضاء لجنة مسح الأراضي حيث أن كثرة عددهم يصعب إجماعهم كلهم في وقت واحد، كما يجب إعادة ترتيبهم بحسب أهمية كل عضو في التشكيلة والمهام المسندة إليهم لإنجاح هذه العملية.
- إدماج مصلحة مسح الأراضي و المحافظة العقارية، و إنشاء هيئة تضمهما لكون التنسيق الدائم بينهما، كما هو معمول به في أغلب الدول لموافقة الدفتر العقاري، ووثائق المسح ولتفادي الأخطاء التي قد تقع.
- فتح المجال أمام المتعاملين الخواص سواء كانوا وطنيين أو أجانب كالمهندسين الخبراء العقاريين، بإبرام عقود ثانوية و الاستثمار في هذا القطاع الذي بات حكراً على الدولة، و ذلك لتخفيف العبء عليها وفتح باب المنافسة.
- تكوين خبراء عقاريين في مجال المسح.

ملاحق

قائمة المراجع

أولاً : المراجع باللغة العربية

I. الكتب

- 1- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، د س ن.
- 2- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3- حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 4- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- 5- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002.
- 6- حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015.
- 7- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
- 8- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003.
- 9- علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
- 10- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 11- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.

II. الرسائل و المذكرات الجامعية

1 - الرسائل الجامعية

أ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.

ب - هنونى نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2011.

2 - المذكرات الجامعية

أ- مذكرات الماجستير

1- أرهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012.

2- أسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.

3- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010.

4- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.

5- روتي سماح، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2006.

- 6- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009.
- 7- زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2010.
- 8- صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، جامعة تيزي وزو، 2013.
- 9- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2001.

ب - مذكرات الماستر

- 1- تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014.
- 2- حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، التخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013.
- 3- رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، 2013.
- 4- شعبي فطيمة و بلول حنيفة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص: القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013.

- أ- أحمد ضيف، "الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، عدد 06، قسم الحقوق، جامعة تيارت، الجزائر، 2009، ص.ص 223-234.
- ب- عمار بوضيف، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، 2006، ص.ص 39-53.

IV. النصوص القانونية

أ. الدستور

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر.ج.ج عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدّل بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج.ج عدد 25، صادر 14 أبريل 2002، والمعدّل بالقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج.ج عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، وبالقانون القانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

ب. النصوص التشريعية

- 1- قانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، يتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية، ج.ر.ج.ج.، عدد 2، صادر في 11 جانفي 1963. (ملغى)
- 2- أمر رقم 66-102، مؤرخ في 6 ماي 1966، يتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة، ج.ر.ج.ج.، عدد 36، صادر في 6 ماي 1966. (ملغى)
- 3- أمر رقم 70-91، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 107، صادر في 25 ديسمبر 1970، ملغى بالقانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 28، صادر في 13 جويلية 1988. (ملغى)

- 4- أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج.، عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971. (ملغى)
- 5- أمر رقم 73-29 مؤرخ في 5 جويلية 1973، يتضمن إلغاء القانون رقم 62-157، مؤرخ في 31 ديسمبر 1962، و الرامي إلى التمديد حتى إشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 31 ديسمبر سنة 1962، ج.ر.ج.ج.، عدد 62، صادر في 3 أوت 1973.
- 6- أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 10 جوان 1966، معدّل و متمّم، الأمانة العامة للحكومة، www.joradp.dz/
- 7- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ج.، عدد 19، صادر في 5 مارس 1974. (ملغى)
- 8- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج.، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدّل و متمّم، الأمانة العامة للحكومة، www.joradp.dz/
- 9- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975، معدل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج.، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.
- 10- قانون رقم 81-01، مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج.ر.ج.ج.، عدد 6، صادر في 10 فبراير 1981. (ملغى)
- 11- القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ج.ج.، عدد 34، صادر في 16 أوت 1983.
- 12- قانون رقم 84-09، مؤرخ في 4 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج.، عدد 6، صادر في 7 فيفري 1984.

- 13- قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 26 جوان 1984.
- 14- قانون رقم 84-16، مؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالأملك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد 27، صادر في 3 جويلية 1984. (ملغى)
- 15- قانون رقم 87-16، مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج.ج.، عدد 50، صادر في 9 ديسمبر 1987. (ملغى)
- 16- القانون رقم 90 - 25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.
- 17- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج.، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل و متمم بالقانون رقم 04 - 05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج.، عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.
- 18- قانون رقم 90 - 30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل و متمم بالقانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر.ج.ج.، عدد 44، صادر في 3 أوت 2008.
- 19- قانون رقم 2000-06، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج.ر.ج.ج.، عدد 80، صادر في 24 ديسمبر 2000.
- 20- قانون رقم 06-02، مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 14، صادر في 8 مارس 2006.
- 21- قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.

- 22- قانون رقم 08 - 09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج.، عدد 21، صادر 22 في أبريل 2008.
- 23- قانون رقم 03-10، مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج.، عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.
- 24- قانون رقم 10 - 11، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج.، عدد 37، صادر في 03 جويلية 2011.
- 25- قانون رقم 07-12، مؤرخ في 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر.ج.ج.، عدد 12، صادر في 29 فيفري 2012.

ج. النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم رقم 20-62، مؤرخ في 24 أوت 1962، يتعلق بحماية و تسيير الأمالك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 12، صادر في 25 أوت 1962. (ملغى)
- 2- مرسوم رقم 03-62، مؤرخ في 23 أكتوبر 1962، يتضمن منع التصرف في الأمالك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 14، صادر في 26 أكتوبر 1962. (ملغى)
- 3- مرسوم رقم 88-63، مؤرخ في 18 مارس 1963، يتضمن تنظيم الأمالك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 15، صادر في 19 مارس 1963. (ملغى)
- 4- مرسوم رقم 32-73، مؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، متمم بالمرسوم رقم 73-86، مؤرخ في 17 جويلية 1973، ج.ر.ج.ج.، عدد 59، صادر في 24 جويلية 1973.
- 5- مرسوم رقم 62-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل و متمم بالمرسوم رقم 84-400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج.ر.ج.ج.، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، و بالمرسوم التنفيذي رقم 92 - 134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992.
- 6- مرسوم رقم 63 - 76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل و متمم بالمرسوم رقم 80-210، مؤرخ في 13 سبتمبر

- 1980، ج.ر.ج.ج.، عدد3 ، صادر في 16 سبتمبر 1980، و بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر.ج.ج.، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.
- 7- مرسوم رقم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد21، صادر في 24 ماي 1983.(ملغى)
- 8- مرسوم رقم 84-400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، يعدل و يتم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984 .
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 89-234، مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج.، عدد 54، صادر في 20 ديسمبر 1989، معدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 62 - 63، مؤرخ في 12 فبراير 1992، ج.ر.ج.ج.، عدد 13، صادر في 19 فبراير 1992.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 91-65، مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 10، صادر في 06 مارس 1991.
- 11- مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج.، عدد26، صادر في 1 جوان 1991، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-317، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج.، عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005، و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، مؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر.ج.ج.، عدد19، صادر في 1 أبريل 2012.
- 12- مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج.، عدد26، صادر في 1 جوان 1991، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج.، عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005، و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، مؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر.ج.ج.، عدد19، صادر في 1 أبريل 2012.

- 13- مرسوم تنفيذي رقم 92- 16، مؤرخ في 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها، ج.ر.ج.ج.، عدد 21، صادر في 18 مارس 1992.
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 92-134، مؤرخ في 7 أبريل 1992، يعدل و يتم المرسوم رقم 62-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، معدل و متمم، متعلق بمسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992.
- 15- مرسوم تنفيذي رقم 08- 147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.
- 16- مرسوم تنفيذي رقم 2000-115، مؤرخ في 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد، صادر في 30 ماي 2000.
- 17- تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري و الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

I- Les Ouvrages

- 1 - Alain Sainte-Marie, Législation foncière et société rurale, L'application de la loi du 26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois, études rurales, n°57, Paris, 1975.
- 2 - G.CHAN, De la constitution de la PROPIÉTÉ INDIGÈNE, CHALLAMEL AINÉ, ÉDITEUR librairie Algérienne et coloniale, Paris, 1880, p 8.
- 3 - RODOLPHE DARESTE, La propriété en Algérie, Deuxième édition , Revu corrigée et mise au courant de la 192egislation actuelle, imprimerie de Ad.R.lainé et I.HAVARD, Paris,1864, p 7.

II - Textes juridique

1 – Textes législatifs

- Sénatus-consulte du 22 avril 1863.

2 – Textes réglementaires

- Décret du 23 mai 1863, portant règlement d'administration publique pour l'exécution du Sénatus-consulte du 22 avril 1863, relatif à la constitution de la propriété en Algérie, dans les territoires occupés par les Arabes.

3 – Ordonnances

- Instruction générales pour l'exécution du Sénatus-consulte du 22 avril 1868 et du règlement d'administration publique du 23 mai suivant.

فهرس المحتويات

02.....	مقدمة.....
05.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري في الجزائر.....
07.....	المبحث الأول: مفهوم عملية مسح العقاري.....
07.....	المطلب الأول: المقصود بعملية مسح العقاري.....
07.....	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري و أنواعه.....
08.....	أولاً: تعريف المسح العقاري.....
11.....	ثانياً: أنواع المسح العقاري.....
17.....	الفرع الثاني: خصائص عملية المسح العقاري.....
18.....	الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري.....
18.....	أولاً: الهدف الإجتماعي.....
19.....	ثانياً: الهدف الإقتصادي.....
20.....	ثالثاً: الهدف الجبائي.....
21.....	رابعاً: الهدف العقاري.....
22.....	المطلب الثاني: المراحل التاريخية للمسح العقاري.....
22.....	الفرع الأول: مرحلة أثناء الإحتلال.....
26.....	الفرع الثاني: مرحلة بعد الإستقلال.....
31.....	المبحث الثاني: الهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري.....
32.....	المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
32.....	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
33.....	الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
34.....	أولاً: هيئات التسيير و الإدارة.....
34.....	ثانياً: التنظيم الداخلي.....
37.....	الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....

37	أولاً: المهام الأساسية في إعداد المسح العام.....
37	ثانياً: المهام الإستثنائية في مجال الجرد العام.....
38	المطلب الثاني: المحافظة العقارية.....
38	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية.....
39	أولاً: التعريف اللغوي.....
39	ثانياً: التعريف الإصطلاحي.....
40	الفرع الثاني: تنظيم المحافظة العقارية.....
40	أولاً: الهيكل العام
42	ثانياً: أقسام المحافظة العقارية.....
43	الفرع الثالث: علاقة المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
44	أولاً: إتصال المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
47	ثانياً: إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.....
51	ملخص الفصل الأول.....
53	الفصل الثاني: مباشرة عملية المسح العقاري في الجزائر.....
55	المبحث الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام.....
55	المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية مسح الأراضي.....
56	الفرع الأول: إفتتاح عملية المسح و إنشاء اللجنة المكلفة بها.....
56	أولاً: إفتتاح عملية مسح الأراضي.....
57	ثانياً: إنشاء لجنة المسح.....
62	الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق.....
62	أولاً: الوثائق العقارية.....
63	ثانياً: المخططات و الخرائط.....
64	ثالثاً: الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية.....

65	رابعاً: وثائق أخرى.....
65	خامساً: التصاوير الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرامترية.....
66	سادساً: وضع مخطط بياني للحدود.....
66	الفرع الثالث: تجزئة إقليم البلدية.....
66	أولاً: تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام.....
67	ثانياً: ترقيم الأقسام.....
68	ثالثاً: حصر مناطق الصعوبة لتقدم الأشغال.....
68	المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية مسح الأراضي.....
69	الفرع الأول: عملية تعيين الحدود.....
69	أولاً: وضع حدود الإقليم البلدي و أشغال الاستطلاع.....
70	ثانياً: تحرير المحضر.....
72	الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري.....
76	المطلب الثالث: إيداع وثائق مسح الأراضي.....
77	الفرع الأول: الترقيم العقاري.....
77	أولاً: الترقيم النهائي.....
78	ثانياً: الترقيم المؤقت.....
81	الفرع الثاني: إنشاء البطاقات العقارية.....
83	المبحث الثاني: الدفتر العقاري كأثر لعملية المسح العقاري.....
84	المطلب الأول: المقصود بالدفتر العقاري.....
84	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.....
85	الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري.....
87	الفرع الثالث: أهداف الدفتر العقاري.....
87	أولاً: حماية الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب.....

88.....	ثانيا: الحد من فوضى العقار.....
88.....	ثالثاً: حُجبة الملكية العقارية.....
91.....	المطلب الثاني: منازعات المسح العقاري.....
91.....	الفرع الأول: منازعات قبل إصدار الدّفتر العقاري.....
91.....	أولاً: منازعات التحقيق.....
95.....	ثانيا: منازعات الترقيم.....
97.....	الفرع الثاني: منازعات بعد إصدار الدّفتر العقاري.....
97.....	أولاً: منازعات إلغاء الدّفتر العقاري.....
98.....	ثانيا: الجهة القضائية المختصة.....
102.....	خاتمة.....
106.....	الملاحق.....
184.....	قائمة المراجع.....
195.....	فهرس المحتويات.....

ملخص المذكرة باللغة العربية

تعد عملية المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات و تحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، و نظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص و هيئات أنشئت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة مسح الأراضي و المحافظة العقارية.

و من أجل تطهير الملكية العقارية و تثبيتها لابد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية و الحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت ألا و هو الدفتر العقاري، هذا ما يجعل العملية تعترضها جملة من الإشكاليات و النزاعات التي تؤدي لعرقلة العملية، مما يدفعنا لدراستها، بهدف إعطاء بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها، أو على الأقل التقليل من حدتها.

Résumé du mémoire en langue Française

L'opération cadastrale est considérée comme une opération technique et juridique qui vise à déterminer l'identité du bien à travers la délimitation et la fixation des sites concernés et la définition de ses caractérisation complètes en identifiant les droit issus d'elle ou qui lui sont imposés y compris la présentation des individus qui ont droit ou à qui sont imposés ces derniers. En raison du caractère technique précis que cette opération revêt, cette dernière a été confié à des personnes et organismes constitués spécialement à cet effet, tel que l'agence nationale du cadastre, le comité du cadastre et la conservations foncière, et ceci en vue de fixer et clarifier les biens immeuble, et pour cela, il est indispensable de passer par une série d'étapes essentielles avant de fixer la propriété foncière et d'obtenir l'unique support qui valorise cette fixation, le livre foncier. Et c'est ce qui rend cette opération pleine d'entraves interactives et qui œuvrent pour lui faire obstacle. Cela impose donc de l'étudier au niveau de son efficacité et son impact, en vue de donner quelques solutions possibles afin de les éliminer ou de minimiser de son acuité.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى الوالدين
الكريمين حفظهما الله
إلى إخوتي و كل العائلة
الكريمة كل باسمه
و إلى كل موظف يسهر في طلب العلم
و يؤمن بأن العلم لن
ينال إلا بالتضحيات، التضحات الحسام
و إلى كل من يؤمن بأن أزهار الغد متواجدة في بذور اليوم
و كل نتائج الغد متواجدة في أفكار اليوم
إلى كل الأساتذة
و الزملاء
ماستر عقاري

"لامية"

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى مصدر همتي و مثابرتي الوالدين الكريمين
حفظهما الله.....مع خالص حبي و تقديري
إلى من تطلعوا لنجاحي..... أخي وأخواتي، و أولادهم و بناتهم
إلى من عرفت كيف أجدهم...أحبائي، أصدقائي، زملائي، خاصة كل من: راجي.ر،
عشاش.ح، يجد.م، أوكريد سليمان
إلى كل أساتذتي في مختلف الأقطار، و موظفي كلية الحقوق
إلى كل من ساعدني و مدى لي يد العون في إنجاز هذا البحث

"عبد الرحمان محمد"

شكر و تقدير

روى الترمذي عن أبي هريرة رضي الله عنه أنه

قال:

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

و تطبيقاً لهذا الحديث الشريف و هذا الأدب الرفيع

نتوجه بخالص الشكر و التقدير و الإمتنان إلى الأستاذ الفاضل

السيد "وداعي عزالدين" الذي تفضل بقبوله الإشراف على هذا العمل

و الذي لم يبخل علينا بنصائحه و توجيهاته القيمة لقاء هذا العمل

و إلى الأستاذة الكريمة "عشاش حفيظة"،

كما نتوجه بالشكر الخالص للسيد المحافظ العقاري لبلدية أميزور

على حسن إستقباله و كرم ضيافته في مكتبه و إفادتنا بمختلف

الوثائق التي ساعدتنا في هذا العمل، و كل أعضاء لجنة مسح

الأراضي

وشكر خاص لموظفي مديرية مسح الأراضي لولاية بجاية

كما لا يفوتنا تقديم الشكر الجزيل لأعضاء اللجنة لتفضلهم

مناقشة هذه المذكرة

كما نود شكر الزملاء و الزميلات كل بإسمه، و أساتذة القانون العقاري، و إلى موظفي

قسم قانون الأعمال

و إلى كل من أسهم في بناء هذا العمل من قريب أو من

بعيد و إلى كل من شجعونا طوال هذا المشوار الصعب و كانوا

السبب الدافع لمواصلة البحث بقوة و عزيمته

"جزاكم الله سبحانه و تعالى كل الخير"

مقدمة

يحتل العقار منذ القدم أهمية بالغة جعلت الجميع يسعى لإكتسابه، و الحصول عليه بكافة الطرق ، غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة و معقدة، و هو ما حث الكثير من الدول إلى الاهتمام به ولا سيما بمسألة نقل الملكية العقارية، وذلك عن طريق تشريعات الإطار الأمثل الذي يتم بموجبه تنظيم الملكية العقارية نظرا لما تكتسبه من أهمية بالغة، فمما لا شك فيه أن العقارات بمختلف أنواعها سواء أكانت صناعية أو فلاحية أو عمرانية تلعب دورا هاما في مجال التنمية الإقتصادية والإجتماعية للأفراد، حتى أن مستوى الدخل و المعيشة مرتبط بازدهار و إتساع الملكية العقارية.

هذا ما دفع المجتمعات إلى السعي لتأمين الإستقرار في المعاملات العقارية، من أجل حفظ الحقوق، و كان لابد من إيجاد الوسيلة الملائمة لذلك، فإذا كانت الحيازة في المنقول سند الملكية تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على هذا المنقول بالحيازة، فإن الأمر يختلف تماما عندما يتعلق الأمر بالعقار، وهذا نظرا لطبيعته بكونه حيزا ثابتا مستقرا، لذلك دعت الضرورة لإيجاد نظام خاص يؤدي دوره في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على العقار، فتوصلت التشريعات لفكرة مسح الأراضي ضاربة بذلك في أعماق التاريخ لتعود جذورها إلى بداية الحضارات الإنسانية، فرغم أنها لم تكن بمفهومها الحالي إلا أنها تطورت مع الوقت، باجتهد رجال الفقه والتشريع في تنظيمها و حمايتها و بتعدد القوانين و الأنظمة في تسييرها و تصنيفها.

و من أهم الدوافع و المبررات التي أدت إلى إختيار موضوع هذه الدراسة هو البحث في نظام مسح الأراضي في الجزائر بتسليط الضوء على ماهيته و إجراءات هذه العملية و طرح جُل الصعوبات التي تعترضها، فهو موضوع جديد لم يَنَمَّ التطرق إليه ضمن الدراسات السابقة.

كما أن لهذا الموضوع أهمية كبرى من الجانب العملي، و أهميته على المستوى القانوني وكذا القضائي و جديته، فالواقع اليوم يفرض علينا الإسراع في إعادة تكييف جميع القوانين التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بعملية المسح العقاري بما يتماشى و التحولات الإقتصادية، السياسية و الإجتماعية في تحليل واقع النزاعات، و ضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية

الخاصة بالمجال العقاري، وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون، أمّا الجانب النظري فقد جاءت هذه الدراسة مُلمّة بعدة مقاييس كانت محل هذه الدراسة.

و كما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي فقد كانت هناك جملة من الصعوبات، تتعلق أساساً بِندرة المراجع المتخصصة و التي تتناول بالتفصيل نظام المسح العقاري و خاصة المراجع الجزائرية، و إن وُجِدَت فَعَالِيًا ما تتعلق بجانب من جوانب الموضوع، ولا تُجيب عن مُجمل الإشكالات المطروحة ضمن هذه الدراسة.

و لِإِلمام بموضوعنا، دَعَت الضَّرورة لِطرح الإشكال التّالي: فما هي الطبيعة القانونية لنظام المسح العقاري في الجزائر؟

و على أساس هذه الإشكالية قَسَمْنَا بَحْثَنَا إِلَى فَصْلَيْنِ:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعمليّة مسح الأراضي في الجزائر.

الفصل الثّاني: مُباشرة عمليّة المسح العقاري في الجزائر في الجزائر.

و لِيُبلِغ ذلك عَمِدْنَا إِلَى إِتِّبَاع المنهج الوصفي التّحليلي إِسْتِنَادًا إِلَى دراسة النُّصوص القانونية المُتعلّقة بِمجال البحث، و التعريف بالمفاهيم المُتعلّقة بِمَوْضُوعِنَا، من خلال التعرض لِلكُتُب العِلْمِيّة المُتخصّصة في المَجَال العَقَارِي، و البحث فيها مُلمِّين بِمَا يَنْعَلِق بِمَوْضُوع الدِّراسة وهذا رغم نُدرتِها.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعملية المسح

العقاري في الجزائر

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية متشعبة، لذا كان من اللازم عليها إيجاد سياسة عقارية ناجعة ودقيقة للخروج من الوضع، ما دفع بالمشروع إلى إصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ والذي كان الغرض منه إحصاء شامل للملكيات العقارية قصد الدخول في نظام أكثر فعالية للحفاظ العقاري عن طريق تأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

لقد أعطى الفقهاء تعريفات عديدة للسجل العقاري، تنصب كلها في مضمون واحد، هو أن السجل العقاري هو مجموعة من الوثائق التي تُبين أوصاف كل عقار، و حالته الشرعية و تنص على مُجمل الحقوق والأعباء الواردة عليه، فلكل عقار مكان خاص في السجل العقاري يُثبت فيه كل التصرفات، التي لا يتم شهرها إلا بعد عملية التحري بصفة دقيقة عن صحتها، فَيَسْتَنْقِصِي عن موقع العقار، حدوده، و مساحته، و كذلك عن أسماء كل من صدر مِنْهُم التَّصَرُّفُ وعن أهليتهم. وعلى العكس من الفقه فإن المُشرع الجزائري لم يُنص على تعريف معين للسجل العقاري، فَالْكُتَبِي فقط بِالإشارة إلى الهَدَف الذي من أجله تم تَبْيِيهِ و إِسْتِحْدَاثُهُ⁽³⁾، وذلك ما نَسْتَنْبِطُهُ من خلال نص المادة 3 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي جاء فيها ما يلي : " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية ".

أضافت كذلك المادة 12 من نفس الأمر ما يلي: " السجل العقاري المحدد بموجب المادة - 3 أعلاه- يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية و يتم إعدادها أولاً بأول بِتَأْسِيسِ مسح الأراضي في إقليم البلدية "⁽⁴⁾.

1 - أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975، معدل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج.، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

2 - أنظر ملحق رقم 2.

3 - شعبي فطيمة و بلول حنيفة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص: القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013، ص 10.

4 - أمر رقم 74-75، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

فمن خلال المادتين السابقتين يتضح أن مدلول السجل العقاري في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموع البطاقات العقارية، التي تُمسك على مستوى المحافظة العقارية، فيخصص لكل عقار بطاقة عقارية، تكون بمثابة هويته لِإِسْتِمَالِهَا على وصفه المادي و وَضْعِيَّتِهِ القانونية بشكل نافي للجهالة، بحيث يكفي لمن أراد أن يجري معاملة معينة على ذلك العقار أن يَطَّلِعَ على بطاقته العقارية الموجودة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، كل المعلومات المتعلقة به، بداية من موقعه، مساحته، حدوده، رقمه، و كذلك تاريخ ملكية العقار، و الملاك الذين تعاقبوا عليه مُنْذُ إِنْشَاءِ السجل العقاري⁽⁵⁾.

فمنذ سنة 1975 تخوض الجزائر تجربة المسح العقاري معتبرة إياه الخيار الوحيد لتطهير السوق العقارية من الفوضى التي تكتسحها، وغلق الباب أمام التجاوزات و الظواهر السلبية المنفشية، و جعله كأساس لإنشاء السجل العقاري، و لكي يحقق العقار في النهاية دوره التنموي، وفي سبيل ذلك كرست له كل الإمكانيات المادية و البشرية و التنظيمية، لتضمن تقدمه وفق الوثيرة المخطط لها، و بالتالي تَعْمِيمُهُ على كافة التراب الوطني من أجل إحصاء شامل و لكل الملكيات بغرض الإحاطة المادية و العَمَلِيَّة.

إن عملية المسح العقاري في الجزائر ليست حديثة النشأة بل يعود تاريخها إلى ما قبل الإحتلال الفرنسي وأثناءه، وعملت به الجزائر بعد الإستقلال، و رغم الأهداف التي يحققها إجتماعياً، عقارياً، جبائياً وخاصة إقتصادياً، إلا أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الغاية منها، حيث ترك المجال للفقهاء و رجال القانون، ذلك و تشرف على هذه العملية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، حيث تعمل بالتنسيق مع المحافظة العقارية.

وبذلك سننطرق ضمن هذا الفصل لمفهوم عملية مسح الأراضي (المبحث الأول)، ثم الهيئات المُشْرِفَةُ عَلَيْهَا (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم عملية مسح العقاري

تعتبر عملية مسح الأراضي أحسن وسيلة لوصف و تحديد الأملاك العقارية لما تتضمنه من معلومات متنوعة، ترمي لأهداف متعددة و تقوم بها أجهزة متخصصة، هذا ما سنحاول التطرق إليه، فَنَبَيِّنُ المقصود بهذه العملية أكثر من ضروري (المطلب الأول)، كما أن المَرَّاجِلَ التاريخية التي مرت بها هذه العملية أمر لا يقل أهمية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المقصود بعملية مسح العقاري

بسبب أهمية العقار و طريقة استغلاله التي تعد قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب و في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية، لذلك فهو المحور الذي تدور حوله عملية المسح العقاري، و من هذا المنطلق يجب تعريف عملية المسح (الفرع الأول)، و كذا تَبَيِّنُ خصائصها (الفرع الثاني)، و من ثم التَطَّرُقُ لأهدافها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف المسح العقاري و أنواعه

تختلف التَّسْمِيَّاتُ التي تُطْلَقُ على عملية مسح العقاري، فيُسميها المَشْرِعُ اللُّبْنَانِي " أعمال التحديد و التحرير " و المَشْرِعُ العِرَاقِي " التحرير التمهيدي " و المَشْرِعُ اللِّيبي " تحقيق المِلْكِيَّة "، في حين أطلق المَشْرِعُ الجَزَائِرِي على هذا النِظَامِ إسم " مسح الأراضي العام".

أولاً: تعريف المسح العقاري

قبل الولوج مباشرة في تعريف مسح الأراضي قانوناً، يجب تبيين معنى المسح من الناحية اللغوية ثم بعدها نَعُج إلى التعريف الفقهي ثم الإصطلاحى و في الأخير التعريف القانونى، و ذلك على النحو التالى:

1- التعريف اللغوي

يطلق على المسح العقاري في اللغة الفرنسية كلمة " Cadastre " التي نجدها نابعة من لفظة " Catastico " اليونانية " Catastikhon " و التي تعني قائمة، و أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة " Capitestra " و هي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك و تحديد ملاكها ، لإحصاء الأملاك (CAPITASTRA)⁽⁶⁾.

2- التعريف الفقهي

لقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لعملية مسح الأراضي و ذلك باختلاف الزوايا التي ينظر منها إليه و من بينها نجد:

فعرّفها "الأستاذ حسين عبد اللطيف حمدان" على أنها: " عملية فنية و قانونية تهدف إلى تحديد جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار، و المتعلقة بموقعه و حدوده و قوامه و نوعه الشرعي و اسم مالكه، وأسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"⁽⁷⁾.

6 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

القانون، فرع القانون الخاص، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010، ص 3.

7 - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 60.

ويعرفها "الأستاذ عمار بوضياف" بأنها: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها، و ما يترتب عليها من حقوق" (8).

وهذا التعريف اكتفى بوصف عملية مسح الأراضي بالعملية الفنية و لم يحدد طبيعة العملية الفنية التي تعتمد من الأساس على عمليات القياس.

أمّا "الأستاذ جمال بوشنافة" يعرفها على أنها "عملية تقنية محضة عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم فهي حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها و مساحته و حدوده و ما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني" (9).

و لقد عرفته "مراحي ريم" على أنه: "عملية فنية و إدارية و قانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون و خبراء عقاريون تعتمد على القياس، و هي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية و تعتمد على وثائق إدارية، و هي قانونية لإعتمادها على أسس قانونية" (10).

3- التعريف الاصطلاحي

كتعريف أولي للمسح يمكن القول بأنه بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، و البحث عن ملاكها الحقيقيين و الظاهرين، و كذا معرفة حدودها و أوصافها بجرده للملكية بشكل يعطي وصفا دقيقا نوعا ما، مخصص لتلبية الحاجات الفردية أو الجماعية لاسيما الجانب المالي، العقاري، القانوني و الاقتصادي.

8 - عمار بوضياف، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، 2006، ص 41.

9 - بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 126.

10- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر 2009، ص 9.

كما يمكن إعتداد التعريف التالي: " حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها و مساحته و حدوده و ما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني ".⁽¹¹⁾

كما يمكن تعريف المسح العقاري بأنه " السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية و الحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة به".⁽¹²⁾

و يمكن تعريف عملية المسح بأنها " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على إختلاف أنواعها"⁽¹¹⁾.

4- التعريف القانوني

لم يعط المشرع الجزائري كبقية التشريعات تعريفا واضحا و دقيقا لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الهدف والغاية من وراء استحداثه لهذه الآلية، و ربما يعود موقفه هذا بسبب تأثره بالمشرع الفرنسي الذي لم يتناول بدوره تعريف مسح الأراضي.

حيث نص على عملية مسح الأراضي في الأمر رقم 74-75 في المادة الثانية منه بالقول " إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وفي المادة الرابعة التي تنص " تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم، وتأسيس مسح الأراضي".⁽¹²⁾

والذي يتوقف عند هاتين المادتين يجد المشرع قد ركز على أهداف عملية المسح بكونها عملية يراد من خلالها فرز سائر الملكيات الواردة على عقار بغرض تأسيس ما يسمى بالسجل العقاري⁽¹²⁾.

فالمسح العام للأراضي يستمد وجوده القانوني من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن الثورة الزراعية، لاسيما المادة 25 منه التي تنص: " عند إنتهاء

11 - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 8.

12 - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالإستناد لمجموع البطاقات العقارية و يوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد⁽¹³⁾.

و لقد خص المشرع الجزائري المنظومة العقارية بتشريع متميز، و تبع صدور هذا التشريع بسلسلة من التنظيمات، و هذا بغرض تطهير الملكية العقارية.

ثانيا: أنواع المسح العقاري

بالرجوع إلى التشريعات المختلفة و المتعلقة بالعقار، يمكن التركيز على تشريعين فيبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري هما الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم اللاحقة له⁽¹⁴⁾، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي سنة 2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية⁽¹⁵⁾.

لكن من غير الممكن إجراء عملية المسح دون معرفة الإطار الإقليمي الذي تتم فيه، فبالرجوع إلى المادة 8 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر و المادة الأولى من المرسوم رقم 76-62⁽¹⁶⁾ نجد أن عملية المسح العقاري تتم على مستوى كل بلدية.

13 - أمر رقم 71-73، مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج.، عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971، ملغى بالقانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

14- أمر رقم 75-74، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدّل و منتمّ، المرجع السابق.

15- مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 مؤرخ في 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد، صادر في 30 ماي 2000.

16- مرسوم رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدّل و منتمّ بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج.ر.ج.ج.، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، و بالمرسوم التنفيذي رقم 92 - 134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992.

لقد نصت المادة 5 من المرسوم رقم 62-76 و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها.

و يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة و يفحص و يحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات"⁽¹⁷⁾.

كما تنص المادة 6 من المرسوم رقم 62-76 السالف الذكر على: "تقدم الدولة والولايات والبلديات و المؤسسات و الهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها.

و إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين"⁽¹⁸⁾.

و يتم رسم الحدود بناء على الوثائق الرسمية الموجودة و ترجمتها في وثيقة تسمى "محضر تعيين الحدود"، يلحق به مخطط بياني للحدود ، يقوم بهذا التحديد موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة و بحضور الملاك الخواص للإدلاء بملاحظاتهم و شهاداتهم، و بعد تحرير المحضر و ذكر الإحتياجات و الملاحظات، يوقع من طرف الأشخاص المؤهلين ثم يقدم إلى السيد الوالي المختص إقليميا للموافقة عليه، وإذا كانت حدود هذه البلدية المجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى و جب تقديم هذا المحضر للسيد وزير الداخلية قصد الموافقة عليه، و تقسم البلدية بالنظر إلى نوع العقار و قوامه الساري إلى قسمين، ريفي و حضري"⁽¹⁹⁾.

1- المسح العام للأراضي

يتضح مما سبق أن عملية المسح تتم على مستوى كل بنية أساسية و هي البلدية، و من أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار و قوامه التقني إلى قسمين ريفي و حضري،

17 - مرسوم رقم 62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

18 - المرجع نفسه.

19 - تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

و قد نص المرسوم رقم 63-76 في المادة 21 على أنه " تعتبر كعقارات حضرية و تكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

و يتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم.
 أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية⁽²⁰⁾.
 وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء و التعمير داخل الولاية وفق أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في:

- **مخطط شغل الأراضي LE PLAN D'OCCUPATION DE SOL** : لقد نص
 المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في القانون الخاص بالتهيئة و التعمير و على وجه
 التحديد في القسم الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة و التعمير، و ذلك في المواد من 31 إلى 38
 منه، إضافةً إلى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المتعلق بمخطط شغل الأراضي⁽²¹⁾.
 و يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب
 بلدية كاملة للبنىات الكمية و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر
 المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية و الخضراء و الإرتفاعات،
 الشوارع و النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار إحترام القواعد

20 - مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدّل و متمّم بالمرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج.ر.ج.ج.، عدد 38، صادر في 16 سبتمبر 1980، و بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر.ج.ج.، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.

21 - مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 1 جوان 1991.

التي يضمها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فيكاد يكون مخطط شغل الأراضي التلخيص الوحيد و الحضري لجميع قواعد التعمير⁽²²⁾.

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: LE PLAN DIRIJITIF D'AMENAJEMENT ET D'URBANISME، حيث صدر بشأنه المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽²³⁾.

و يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط و التسيير الحضري، تحدد فيه التوجيهات الأساسية العمرانية و ضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي أخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية، و هذا ما أعدته المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة و التعمير المعدل والمتمم⁽²⁴⁾.

هذا و تجب الإشارة إلى أن عملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية إلا أن المسح داخل المنطقة الحضرية يتطلب إعداد الخرائط وفق مخططات و مقاييس أكبر من المقاييس المعتمدة داخل المنطقة الريفية، لأن المساحة في المنطقة الحضرية أصغر و ثمن المتر المربع فيها أعلى من ثمن نظيره في المنطقة الريفية.

وكذلك فإن العقار الفلاحي هو أيضا له أهمية كبيرة بل الأكثر من ذلك نجد أن الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية هو الذي نص على تأسيس مسح

22 - هونوي نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة البليلة، 2011، ص 389.

23 - مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 1 جوان 1991، معدّل و متمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج.، عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005، و متمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 مؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر.ج.ج.، عدد 19، صادر في 1 أبريل 2012.

24 - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج.، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدّل و متمّم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج.، عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

الأراضي العام للبلاد في مادته 24، وهذا يعكس بكل تأكيد الضرورة الملحة لقاعدة تقنية و قانونية من أجل التحكم في القطاع الفلاحي و تطويره⁽²⁵⁾.

2 - المسح الغابي

تعتبر الغابات أملاك وطنية عمومية طبيعية حسب ما جاء في المادة 37 من قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم⁽²⁶⁾، وقد عرف المشرع الجزائري الغابة في المادة 3 من المرسوم 115-2000 السالف الذكر كما يلي:

" يقصد بالأملاك الغابية الوطنية، في مفهوم هذا المرسوم، ما يأتي:

- الغابات،

-الأراضي ذات الوجهة الغابية،

- التكوينات الغابية الأخرى"⁽²⁷⁾.

و تضيف المادة 4 من نفس المرسوم: " يقصد وفقا لأحكام المادتين 13 و 14 من القانون رقم 90 - 25 و أحكام المادة 11 من القانون رقم 84 - 12 و المذكورين أعلاه، بما يأتي:

الغابة: كل أرض تغطيها أحراج تتشكل من غابة أو أكثر إما في حالتها الطبيعية و إما بفعل تشجير أو إعادة تشجير على مساحة تفوق 10 هكتارات متصلة، و تشمل على الأقل على ما تأتي:

- 100 شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة،

- 300 شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة.

25 - أمر رقم 71-73، يتضمن الثورة الزراعية، المرجع السابق.

26 - قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدّل و متمّم بالقانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر.ج.ج.، عدد 44، صادر في 3 أوت 2008.

27 - مرسوم تنفيذي رقم 115-2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، المرجع السابق.

الأرض ذات الوجهة الغابية: كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها و في كثافتها و تتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي. و تشمل هذه الأراضي الأحرش و الخمائل.

تدخل هذه التكوينات الغابية الجبلية و التكوينات المُخَشَّوْشَبَة أو الضريبية لحماية المناطق الساحلية.

التكوينات الغابية الأخرى : كل النباتات في شكل أشجار تتكون من تجمعات أشجار و شرائط و مصدّات الرياح و حواجز مهما تكن حالتها.

و لقد ذكرت المادة 2 من نفس المرسوم الهدف من المسح الغابي حيث تنص: " يهدف مسح الأراضي الغابية الوطنية إلى التعريف بالأملك الغابية الوطنية و التعرف عليها و تحديدها"⁽²⁸⁾.

و نظرا للأهمية و الوظائف التي تحققها الغابات من حماية للبيئة و مكانا للتنزه و مصدر للرزق أولاها المشرع بحماية خاصة عندما أقر إدراجها في نظام الأملك الوطنية العمومية، و بمقتضى ذلك الإدراج، أصبحت الغابات غير قابلة للتصرف فيها، و لا الحجز عليها ولا إكتسابها بالتقادم.

و لعل أهم ما جعل المشرع الجزائري يصدر تنظيميا خاصا بمسح الأراضي الغابية، طبيعة هاته الأخيرة التي تتغير حسب كل مكان و زمان، و من أجل تحديد الملك الغابي تحديدا دقيقا يصعب من بعده التعدي عليه، إلا أن الملاحظ أن عمليات المسح الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها، بل و نظرا للخبرة المحدودة لأعوان الغابات و نقص الوسائل فإنهم غالبا ما يلجؤون إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام⁽²⁹⁾.

28 - مرسوم تنفيذي رقم 115-2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، المرجع السابق.

29 - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 180.

الفرع الثاني

خصائص عملية المسح العقاري

يتميز المسح باعتباره الأساس المادي للسجل العقاري بعدة خصائص أهمها:

- المسح هو عملية وصفية للعقارات لأنه يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات من حيث تحديد القوام المادي و تعيين الحدود و طبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر، إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل و تخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض و وصفها حسب كل طابق.

- المسح هو إظهار النظام القانوني للعقارات، و ذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص معين قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، فالمسح يتولى تحديد الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون و طبيعة الإستغلال، و ذلك كله إستنادًا إلى الوثائق و العقود المقدمة⁽³⁰⁾.

- إن المسح هو بمثابة عملية تقديرية لقيمة العقار، و ذلك حسب إستعماله، فإذا تعلق الأمر بعقار فلاحي فإن تقدير قيمته يستند إلى قيمته الإنتاجية، أما إذا كان العقار حضري فإن قيمته الإيجارية هي التي تحدد تقديره مما يضمن توفير الإستقرار في المعاملات العقارية نظرا لأن قيمة العقارات تكون محددة مسبقا من خلال عملية المسح، و المسح بميزته الوصفية يعمل على تقدير قيمة العقار، لكنه ليس كذلك في جميع الدول، ففي الجزائر و دول أخرى عديدة لا يزال المسح يقتصر على الوصف المادي و القانوني للعقار دون إستعماله كأداة لتقدير قيمة العقار، لأن من أولويات هذه الدول أولا هو إتمام عملية المسح على كافة إقليمها، لتتولى بعد ذلك إستعمال المسح في أغراض أخرى.

30 - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009، ص 45-46.

- تسهل عملية المسح في تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار، و ذلك بحسب طبيعة العقار ومساحته، و تعتبر هذه الميزة أهم هدف أصلي أساسي للمسح.
- يوفر المسح معلومات قانونية في غاية الأهمية تخص كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية و مهما كان مالکها، فيفضل المسح يمكن معرفة الهوية الحقيقية للمالك و كذا المنتفع به. أما في مجال الحقوق القانونية فإن المسح يلعب دورين أساسيين، فهو من جهة يكشف عن هذه الحقوق، و من جهة أخرى يكون سببا في إقرارها، فضلا عن التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية⁽³¹⁾.

الفرع الثالث

أهداف المسح العقاري

نتيجة تضافر العديد من الأسباب و الظروف لجأ المشرع الجزائري إلى تبني المسح العقاري كأداة لتطهير الملكية العقارية، و سعياً منه لتحقيق جملة من لأهداف بعيدة المدى، و من بين هذه الأهداف نذكر ما يلي:

أولاً: الهدف الإجتماعي

تعتبر الملكية العقارية من بين أهم الحقوق الأساسية للأفراد، و من أجل ذلك فقد خصت بحماية بالغة من طرف جل التشريعات، وذلك عن طريق وضع آليات قانونية لضبطها وتنظيمها، فمن بينها تقنية المسح الذي تتجلى أهميته بالنسبة للفرد بتثبيت الملكية و تحديدها بشكل دقيق فنُحَقِّق الإستقرار للفرد و المجتمع⁽³²⁾، و يظهر تكفل المشرع الجزائري وحمايته للملكية العقارية، و ذلك من خلال منحه للمالك مجموعة من الوثائق الرسمية المبنية على أساس سندات

31 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 46.

32 - زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2010، ص 14.

ذات حجية قانونية، بين الأطراف و في مواجهة الغير⁽³³⁾، فالمشرع الجزائري قد رفع من شأن حق الملكية إلى مطاف الحقوق الدستورية المكفولة بمنطوق المادة 52 من دستور 1996⁽³⁴⁾ و كرس هذا الحق في القانون المدني خاصة مواده من 674 و ما بعدها⁽³⁵⁾، وأضفى على الملكية الخاصة حماية مدنية و أخرى جزائية، فإن الهدف من هذا التنوع في قواعد الحماية الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية على إحترام حدود ملكيتهم و عدم الإعتداء على ملكيات الغير، فإن ثبت الإعتداء وجب على الطرف المضرور رفع دعوى أمام القاضي المدني أو العقاري، و لا ريب أن من الوثائق الأساسية في ملف الدعوى الدفتر العقاري و كذلك وثائق المسح التي ثبت فيها بالرسوم البيانية و الجوارية لحدود كل طرف، و التي ستساعد الخبير العقاري المكلف من طرف القضاء على القيام بمهمته و الإجابة على سائر أسئلة المحكمة⁽³⁶⁾.

ثانيا: الهدف الإقتصادي

يبدو جليا أن عملية المسح تعطي الوجه الإقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات، وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية معرفة وضعية البلد المدين و التأكد من سلامة هذه الوضعية بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع أجل محددة لإنهاء هذه العملية من جهة ثالثة، و يرمي

33 - روتي سماح، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2006 ، ص 21.

34 - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، معدل بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج. عدد 25، صادر 14 أبريل 2002، والمعدل بالقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج. عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، وبالقانون القانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر.ج. عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

35 - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدّل و متمّم، الأمانة العامة للحكومة، www.joradp.dz/

36 - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 46.

المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون أفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي و التهيئة العمرانية تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية تقنية و قانونية للقضاء العقاري. و بالنتيجة و في ظل غياب مسح شامل لكافة أراضي البلاد، يبقى الإقتصاد الوطني معطل إلى حد معين، كون العقار غير المحتوى على السندات التي تثبت ملكيته بصفة مطلقة و نهائية يبقى دائما عقبة في وجه المستثمرين أجانب كانوا أو وطنيين، على أساس أي استثمار مهما كان نوعه لا يبني إلا على عقار ثابت فعلا و قانونا، كما أن غياب المستندات التي تثبت ملكية العقار لأصحابه يؤدي حتما إلى فوضى في السوق العقارية مما ينجر عنه حدوث نزاعات قضائية مختلفة تزيد في تعقد الوضعية القانونية للعقار، كما ينجر عن ذلك ضياع حقوق الدولة في إسئفاء حقوقها الجبائية⁽³⁷⁾.

ثالثا: الهدف الجبائي

تعتبر الجباية العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة نظرا للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون سواء مدعمة من خزينة الدولة أو غير منتجة بحكم طبيعتها، و يعتبر الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي الدور الأصلي لها، إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية، أنواعها، مساحتها وكذا طبيعتها، و تحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها⁽³⁸⁾. و لعل الهدف الأساسي من فرض الضريبة هو مشاركة المالكين في تمويل مشاريع ذات المنفعة العامة كشق الطرق و الذين يكونوا هم أول المستفيدين منها، و هذا بما يعود على ملكيتهم من تثمين و إرتفاع في أسعارها⁽³⁹⁾.

37 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 187.

38 - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 116.

39 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 186.

3 - الهدف العقاري

تهدف عملية المسح إلى ضبط الملكية العقارية و إنجاز السياسة العقارية التي تقوم على أساس نظام السجل العقاري و هذا الذي يظهر من خلال نص المادة 02 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، التي جاء فيها " إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري"⁽⁴⁰⁾ و كذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المعدل للمادة الرابعة من المرسوم رقم 76-62 متعلق بإعداد مسح الأراضي العام حيث تنص: " تشمل عملية إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يأتي :

- القوام المادي لطبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية ،
 - القوام المادي و طبيعة الشغل أو تخصيصها و نمط إستعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها و وصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية،
 - الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون و كذلك كيفية الإستغلال و يجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية و الخاصة .
- و يجب أن تكون الحدود على إختلاف أنواعها و حسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة ، إما بواسطة معالم من حجر و إما بواسطة علامات أخرى ، و ذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي"⁽⁴¹⁾.

40 - أمر رقم 74-75، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

41 - مرسوم رقم 84-400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، يعدّل و يتمّم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984.

المطلب الثاني

المراحل التاريخية للمسح العقاري

إن مختلف أنظمة الدول سعت إلى تنظيم هذا المجال الحيوي بما يتلاءم مع سيادتها، و بالتالي التحكم و تحقيق الأهداف المرجوة منه، و إذا عرجنا إلى استقراء الوضعية العقارية في بلادنا عبر مراحلها التاريخية فيميزها مرحلتين أساسيتين في ظل الجزائر المحتلة و المستقلة، أين شهدت عدة تغيرات في تنظيمها، و كان لكل مرحلة بصمتها على الملكية العقارية بانعكاساتها الإيجابية و السلبية بحسب الأوضاع الراهنة و هذا ما سنتطرق إليه ضمن الفرعين التاليين:

الفرع الأول

مرحلة أثناء الإحتلال

يعود الأصل التاريخي للمسح العقاري إلى الماضي البعيد، حيث تصل آثار مسح الأراضي إلى غاية 4000 قبل الميلاد بعد ظهور النظام الروماني، حيث عرفت إفريقيا الشمالية مسح الأراضي، فقد وجدت في الصحراء العربية لوحة كلدانية تظم مخططات و قياسات إحدى المدن، كما عرفه المصريون القدامى واتخذوه منفا لأجل فرض الضريبة، كما جعلوا منه وسيلة لضبط الملكيات العقارية بعد فيضانات النيل، و عرفه اليونانيون أيضا لقياس الأراضي و الأقاليم، كما عُرف في النظام الإسلامي خاصة بالنسبة للأراضي الزراعية بهدف تنظيم مالية الدولة، حيث أنشئ ديوان الأراضي في عهد "عمر بن خطاب"، وقد ثبت أن أرض العراق هي أول أرض مسحت و سجلت في الديوان و ذلك بهدف و ضع الخراج عليها، أما الرومان فاعتمدوا و حدثت مئوية إفتراضية.

حيث تعرضت الجزائر لغزوات متتالية من الوندال، البيزنطيين و العرب الذين إحتلوا الأراضي بنفس الطريقة نوعا ما (الإنقاع الجماعي، الديني، الإستعماري) إلى غاية وصول النظام

العقاري للإحتلال العثماني الذي تضمن أراضي خاصة (ملك)، عرش جماعات)، حُبوس (أملاك موضوعة للغرض الديني)، الصحراء، البايلك و المخزن (ملك الوصاية).

وأثناء هذا الإحتلال للجزائر من طرف العثمانيين، ظهر في الضفة الأخرى للبحر المتوسط نوع جديد من مسح الأراضي هو مسح الأراضي النابليوني أو مسح الأراضي المجزئي لسنة 1807 فيعتبر القانون المؤرخ في 15 سبتمبر 1807 المتعلق بميزانية الدولة لحكومة نابليون أصل مسح الأراضي المجزئي الفرنسي، الذي خص مئة مليون جزء تقريبا، ترتيب الأجزاء حسب درجة خصوبة الأرض، تقدير الإنتاج الخاضع للضريبة لكل منها جمع باسم كل مالك الأجزاء المبعثرة التي يملكها و تحديد جمع منتوجاتها، دخلها الإجمالي الذي سيخضع للضريبة، و يتضمن كذلك عمليات إنجاز مخططات مسحية مؤسسة من طرف البلدية و التي تمثل فيها المئة مليون جزء⁽⁴²⁾.

وأثناء الإحتلال الفرنسي أصدرت فرنسا عدة قرارات و أوامر و قوانين تخص العقار و وَضَعِيَّتِهِ و تنظيمه، حيث نذكر أهمها:

- القرار المؤرخ في 8 سبتمبر 1830 "للمارشال كلوزال" الذي ضم لأملك الدولة كل أملاك البايلك (الأملاك الشاغرة، الغابات، الأراضي الرعوية) العقارات المشغولة سابقا من طرف الداوي، الأراضي التابعة للموظفين الأتراك، أملاك الحبوس إلى غيرها من الأملاك.

- القرار المؤرخ في 1 مارس 1833 الذي أسس نظاما للتحقيق في السندات الملكية.

- القرار المؤرخ في 23 مارس 1843 الذي ألحق المداخل و النفقات الخاصة بالمؤسسات الدينية لإدارة الإحتلال⁽⁴³⁾.

- أمر مؤرخ في 1 أكتوبر 1844 المتعلق بالملكية في الجزائر⁽⁴⁴⁾.

42 - علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 20-21.

43 - RODOLPHE Daresté, La propriété en ALGERIE, Deuxième édition, Revu corrigée et mise au courant de la législation actuelle, imprimerie de Ad.R.lainé et I.HAVARD, Paris, 1864, p7.

44 - Ibid, P 181.

- أمر مؤرخ في 21 جويلية 1846 المتعلق بالملكية في الجزائر، الذي أوجب الإحصاء العام لكل سندات الملكية الريفية في الجزائر⁽⁴⁵⁾.
- قانون مؤرخ في 16 جوان 1851 المتعلق بالملكية في الجزائر⁽⁴⁶⁾. و لقد كرس هذا الأخير و الأمرين السابقين الذكر من أجل نزع ملكية السكان الأصليين.
- أمر مؤرخ في 31 أكتوبر 1845 المتعلق بالأموال الموضوعة تحت الحراسة القضائية⁽⁴⁷⁾ (SEQUESTRE)⁽⁴⁸⁾.
- Sénatus consulte قانون مجلس الشيوخ⁽⁴⁹⁾ مؤرخ في 22 أبريل 1863 المتعلق بالملكية و المتضمن تحديد أقاليم العروش⁽⁵⁰⁾، هو المرسوم الإمبراطوري المعروف بقانون أعيان أملاك الدولة المتضمن تحديد ملكيات الأعراس المتخذ بمشاوره مجلس الشيوخ الفرنسي و الذي نص على تحويل أراضي العروشية إلى حق ملكية تامة، إذ تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، إذ تحولت أراضي شاسعة عرشية إلى ممتلكات فردية خاصة قابلة للتصرف فيها خاصة لفائدة المعتمرين. و كان هذا القانون في حقيقة الأمر يرمي إلى تحقيق هدفين، هدف مادي يتعلق بتسهيل إنتقال الملكية من الجزائريين إلى المعتمرين نظرا لإختلال التوازن الإقتصادي بينهما(فقر الجزائريين و غنى المعمرين)، و هدف إجتماعي و ذلك للقضاء على النسيج الإجتماعي و الترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك⁽⁵¹⁾.
- حيث تنص بعض من مواده على:

45 – RODOLPHE Daresté, La propriété en ALGERIE, op.cit. P 204.

46 – Ibid, P 19.

47 – Ibid, P 224.

48 – أنظر ملحق رقم 22.21.20.

49 – أنظر ملحق رقم 29.28.27.26.25.24.23.

50 – G.CHAN, De la constitution de la PROPRIÉTÉ INDIGÈNE, CHALLAMEL AINÉ, éditeur librairie Algérienne et coloniale, Paris, 1880, P 8.

51 – حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 208-209.

- Article 1 : « Les tribus de l'Algérie sont déclarées propriétaires des territoires dont elles ont la jouissance permanente et traditionnelle, à quelque titre que ce soit.

Tous actes, partages ou distraction de territoires, intervenues entre l'État et les indigènes, relativement à la propriété du sol, sont et demeurent confirmés ».

- Article 2 : « Il sera procédé administrativement et dans le plus bref délai :

1° A la délimitation des territoires des tribus ;

2° A leur répartition entre les différents douars de chaque tribu du Tell et des autres pays de culture, avec réserve des terres qui devront conserver le caractère de biens communaux ;

3° A l'établissement de la propriété individuelle entre les membres de ces douars, partout où cette mesure sera reconnue possible et opportune.

Des décrets impériaux fixeront l'ordre et les délais dans lesquels cette propriété individuelle devra être constituée dans chaque douar ».

- article 5 : « Sont réservés les droits de l'État à la propriété des biens du beylick et ceux des propriétaires des biens melk.

Sont également réservés, le domaine public, tel qu'il est défini par l'article 2 de la loi du 16 juin 1851, ainsi que le domaine de l'État, notamment en ce qui concerne les bois et forêts, conformément à l'article 4, § 4, de la même loi »⁽⁵²⁾.

و لقد صدر مرسوم و تعليمة عامة لتنفيذ Sénatus – consulte و هما :

- Décret du 23 mai 1863, portant règlement d'administration publique pour l'exécution du Sénatus-consulte du 22 avril 1863, relatif à la constitution de la propriété en Algérie, dans les territoires occupés par les Arabes⁽⁵³⁾.

- Instruction générales pour l'exécution du Sénatus-consulte du 22 avril 1868 et du règlement d'administration publique du 23 mai suivant⁽⁵⁴⁾.

52 – Sénatus– consulte du 22 avril 1863.

53 – Décret du 23 mai 1863, Portant règlement d'administration publique pour l'exécution du Sénatus–consulte du 22 avril 1863, Relatif à la constitution de la propriété en Algérie, dans les territoires occupés par les Arabes.

54 – Instruction générales pour l'exécution du Sénatus–consulte du 22 avril 1868 et du règlement d'administration publique du 23 mai suivant.

- قانون مؤرخ في 26 جويلية 1873 المسمى بقانون " WARNIER " و المتعلق بإعداد و المحافظة على الملكية في الجزائر و أخضع هذا القانون الأملاك المكتسبة من طرف المواطنين الفرنسيين للقانون الفرنسي والذي جاء لفرنسة الأراضي الجزائرية. فهي موجهة أساسا بإجراء صفقات أكثر سرعة و أكثر أمنا و ضمائنا بين الجزائريين والأوروبيين، في العروش أو ما يُسمَى بالغة الفرنسية « les Douars »، المنشأة ما بين 1864 و 1870 و ذلك بتنفيذ Sénatus-consulte المؤرخ في 22 أبريل 1863 ، حيث سيتم الاعتراف بهذه الصفقات سواء المتعلّقة أو المتكونة من أراضي فردية أو جماعية. و يتم ذلك بمنح عقود والتي تُمثل السند الوحيد للملكية و التي لها نفس قيمة العقود المسلمة وفقاً للأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846⁽⁵⁵⁾.

الفرع الثاني

مرحلة بعد الاستقلال

لقد أعيد النظر غداة الاستقلال في النظام العقاري الموروث عن الاستعمار قصد إيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره، وقد يكون الأمر غير واقعي إذا إدينا عرض واقع اجتماعي و إقتصادي و سياسي على هذا المستوى من التعقيد بقراءة قانونية منفصلة عن الواقع، و من هنا ظهرت الحاجة إلى وسيلة تكفل علانية كافة التصرفات التي تتعلق بالملكية العقارية استقرار لها و تدعيما للائتمان العقاري.

فبعد الإستقلال سنة 1962 حاولت السلطات الجزائرية تغيير ما وضعه الإستعمار من أنظمة عقارية و تسوية وضعية الملكيات الشاغرة، وذلك من خلال سن العديد من القوانين التي جاءت بعضها متناقضة و بعضها غير قابل للتطبيق، إضافة إلى إهمال جوانب أخرى جعلت دائرة الفراغ القانوني تتسع لتتسع معها الأزمة و فوضى السوق العقارية خاصة بانتشار ظاهرة التعاقد

55 - Alain Sainte-Marie, Législation foncière et société rurale, L'application de la loi du 26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois, études rurales, n°57, Paris, 1975, P 61,62.

العرفي في مجال التصرفات العقارية، فتشكل كم هائل من العقارات التي لا يحوز مالكوها على سندات إثبات رسمية، نجم عنها من جهة أخرى تشويه المحيط الحضري ببناءات فوضوية لا تخضع للمقاييس العمرانية و الجمالية، هذا المزيج من المشاكل جعل تبني المسح العقاري ضرورة ملحة باعتباره أداة تطهيرية و إصلاحية للساحة العقارية الملغمة بالنزاعات و الفوضى⁽⁵⁶⁾.

و عرفت الجزائر في بداية عهدها فراغا قانونيا كان سببه نقص الإطارات داخل المصالح الإدارية التي حلت محل الإدارة الفرنسية، إذ كان من غير الممكن خلق إطار قانوني في وقت قصير جدا، الأمر الذي دفع آنذاك لإصدار القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962⁽⁵⁷⁾ و الذي مدد العمل بالقوانين الموروثة عن الإدارة الفرنسية، ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية، لكن عند إنتهاج الدولة للنظام الإشتراكي قامت بسن ترسانة من القوانين عبر فترات زمنية متلاحقة كانت في عمومها تستظل بمظلة إستراتيجية و من بين تلك النصوص نجد المرسوم رقم 62-03 مؤرخ في 23 أكتوبر 1962 يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة⁽⁵⁸⁾، المرسوم رقم 62-20 مؤرخ في 24 أوت 1962 يتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة⁽⁵⁹⁾، المرسوم رقم 63-88 مؤرخ في 18 مارس 1963 يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة⁽⁶⁰⁾ والأمر رقم 66-102 مؤرخ في 6 ماي 1966⁽⁶¹⁾. كذلك الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 و المتضمن تنظيم مهنة

56 - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 28.

57 - قانون رقم 62-157، مؤرخ في 31 ديسمبر 1962، يتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية، ج.ر.ج.ج.، عدد 2، صادر في 11 جانفي 1963، ملغى بالأمر رقم 73-29 مؤرخ في 5 جويلية 1973، ج.ر.ج.ج.، عدد 62، صادر في 3 أوت 1973.

58 - مرسوم رقم 62-03، مؤرخ في 23 أكتوبر 1962، يتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 14، صادر في 26 أكتوبر 1962. (ملغى)

59 - مرسوم رقم 62-20، مؤرخ في 24 أوت 1962، يتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 12، صادر في 25 أوت 1962. (ملغى)

60 - مرسوم رقم 63-88، مؤرخ في 18 مارس 1963، يتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 15، صادر في 19 مارس 1963. (ملغى)

61 - أمر رقم 66-102، مؤرخ في 6 ماي 1966، يتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة، ج.ر.ج.ج.، عدد 36، صادر في 6 ماي 1966. (ملغى)

التوثيق و الذي نص في المادة 12 على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية لطابع الرسمية⁽⁶²⁾، و من أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 و المتضمن الثورة الزراعية على أن هذه الأخيرة تهدف الى توزيع عادل و فعال لوسائل الإنتاج الفلاحي و أولى هذه الوسائل هي الأرض، و ذلك عن طريق تحديد الملكية الواسعة للأفراد من أجل إزالة الفوارق التي تسود العالم الريفي و تمكين كل فلاح من الفرص المتساوية، فهذا القانون حاول أولاً توسيع مساحة الملكية العقارية للدولة بواسطة صندوق الثورة الزراعية، ثم توزيعها على الأفراد⁽⁶³⁾.

كذلك من القوانين الصادرة في هذه الفترة، أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974 و المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية و التنازل عنها فيما بعد لصالح الأفراد لغرض بناء سكنات⁽⁶⁴⁾، و القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 غشت 1983 و المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية⁽⁶⁵⁾ و الذي ألغى المادة 168 من قانون الثورة الزراعية، و القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 و المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة⁽⁶⁶⁾ و الذي تسبب في إستنزاف الأملاك

62 - أمر رقم 70-91، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 107، صادر في 25 ديسمبر 1970، ملغى بالقانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 28، صادر في 13 جويلية 1988، ملغى بالقانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 14، صادر في 8 مارس 2006.

63 - قانون رقم 71-73، يتضمن الثورة الزراعية، المرجع السابق.

64 - أمر رقم 74-26، مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ج.، عدد 19، صادر في 5 مارس 1974، ملغى بالقانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

65 - القانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1983، يتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ج.ج.، عدد 34، صادر في 16 أوت 1983.

66 - قانون رقم 81-01، مؤرخ في 07 فيفري 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج.ر.ج.ج.، عدد 6، صادر في 10 فيفري 1981، ملغى بموجب القانون رقم 06-2000 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج.ر.ج.ج.، عدد 80، صادر في 24 ديسمبر 2000.

بأثمان زهيدة، مما ترتب إلغاؤه بموجب قانون المالية لسنة 2001، إلى جانب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽⁶⁷⁾، والقانون رقم 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات⁽⁶⁸⁾، والقانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جويلية 1984 يتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽⁶⁹⁾، والقانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و الذي يضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽⁷⁰⁾، ومن تلك الحقوق تملك المباني و الأغراس التي آلت إليهم مع الأراضي التي شيدها بأنفسهم مع إحفاظ الدولة بملكية رقبة الأرض.

كانت هذه محطات قانونية و ترسانة النصوص القانونية في كنف النظام الإشتراكي قبل الإنتقال إلى مرحلة إقتصاد السوق و الذي يعتبر العقار فيه من الشروط الأساسية التي يرتكز عليها، إذ لا يمكن لأي دولة أن تحقق دفعا إقتصاديا إلا إذا كانت قادرة على التحكم في المجال العقاري، من هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بإصدار تشريعات هامة إبتدءها بدستور 1989 و الذي إنتقل فيه لمرحلة ثانية من التسيير و المتمثلة في إنتهاج الجزائر لسياسة إقتصاد السوق فقد كانت التشريعات توحى باستحداث سوق عقاري حر في إطار ما يسمى بالترقية العقارية، إذ

67 - مرسوم رقم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد 21، صادر في 24 ماي 1983، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

68 - قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 26 جوان 1984.

69 - قانون رقم 84-16، مؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد 27، صادر في 3 جويلية 1984، ملغى بالقانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990.

70 - قانون رقم 87-16، مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج.ج.، عدد 50، صادر في 9 ديسمبر 1987، ملغى بالقانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج.، عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

و نظرا للقيمة المادية و المعنوية التي أصبح العقار يتمتع بها باعتباره المجال العملي لتحقيق أي مشروع إستثماري، أصبحت الدولة تعطي إهتماما كبيرا له وفقا لقواعد و أسس تستمدتها من القوانين لمواجهة موجة التطور الإقتصادي الحديث خاصة ما تعلق منها بالتهيئة العمرانية⁽⁷¹⁾.

و من أجل ذلك شرعت الجزائر في إحصاء للممتلكات العقارية غير أن هذه العملية تتسم بدرجة من التعقيد كونها تتطلب إمكانيات كبيرة مادية، بشرية و زمنية، لذلك نجد أن هذه العملية قد شهدت بُطئ كبير في إتمامها، حيث و أكثر من عشرين سنة من صدور الأمر لم تشمل عمليات المسح سوى 500 بلدية من مجموع 1541 بلدية تشكل مساحة القطر الوطني، حيث أنه بالرغم من الإستفادة بالقرض الممنوح من قبل البنك العالمي و المقدره قيمته بـ 16 مليون دولار للقيام بعمليات المسح لـ 12 مليون هكتار، إلا أنه لحد الآن لم تمسح سوى ستة ملايين هكتار، الباقية يستلزم 15 سنة أخرى و هذا أمر غير مقبول⁽⁷²⁾.

71 - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 222.

72 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 64.

المبحث الثاني

الهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري

إن رغبة الدولة الجزائرية في تطهير الملكية العقارية و التحكم في عقاراتها، إستدعى منها توفير آلية قانونية تتمثل في هيئة إدارية تشرف على عملية المسح العقاري، بعدما كانت مديرية شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية موجودة على مستوى مكتب بالولاية مكلف في الوقت ذاته بمسح الأراضي، و هي هيئة خاصة استحدثها المشرع الجزائري سنة 1989 يطلق عليها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و بالتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى خاصة المحافظة العقارية و إدارة أملاك الدولة، وفق مراحل تتضمن إجراءات عديدة، حددها المشرع بموجب العديد من القوانين خاصة منها التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري و الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية⁽⁷³⁾.

لذا سنتطرق في مبحثنا هذا إلى دراسة هذه الهيآت و المتمثلة أساسًا في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (المطلب الأول)، و المحافظة العقارية (المطلب الثاني).

73- تعلية رقم 16، المتعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المرجع السابق.

المطلب الأول

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

لقد تم التنازل عن مهمة المسح لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي⁽⁷⁴⁾، و التي سنتطرق ضمن هذا المطلب إلى تعريفها (الفرع الأول)، ثم نعرض إلى ذكر تنظيمها (الفرع ثاني)، وأخيرا نتطرق إلى مهامها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء و وكالة وطنية لمسح الأراضي، نجد قد تعرض إلى تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و ذلك في المادة الأولى منه و التي تنص على أنها: " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تكتب باختصار (و.و.م.أ) و تدعى في صلب النص "الوكالة".

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لأحكام هذا المرسوم⁽⁷⁵⁾.

74 - مرسوم تنفيذي رقم 89-234، مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج.، عدد 54، صادر في 20 ديسمبر 1989، معدّل و متمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 62-63 مؤرخ في 12 فيفري 1992، ج.ر.ج.ج.، عدد 13، صادر في 19 فيفري 1992.

75 - المرجع نفسه.

أما المادتين الثانية و الثالثة من ذات المرسوم، فقد أكدتا على وضع الوكالة تحت وصاية وزير الإقتصاد، و يكون مقرها في مدينة الجزائر و يمكن نقلها إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على إقتراح من وزير الإقتصاد⁽⁷⁶⁾.

يستشف مما سبق ذكره ، أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، و بالتالي فهي خاضعة للقانون العام، و في حالة كانت مدعية أو مدعى عليها فإن القضاء المختص نوعيا للفصل في القضية هو القضاء الإداري عملا بأحكام المواد 800 إلى 806 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽⁷⁷⁾.

كما يستشف من التعريف السابق للوكالة، أنها تتمتع بالشخصية المعنوية و حتى كان ذلك أصبحت لها ذمة مالية مستقلة و أهلية في الحدود التي يحددها المرسوم التنفيذي المنشأ لها، و موطن و هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها و نائبا يعبر عن إرادتها و هو المدير و أهلية للتقاضي و هذا ما نصت عليه و أكدته المادة 50 من القانون المدني⁽⁷⁸⁾.

الفرع الثاني

تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تُعد الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية، و هي تحت وصاية وزير المالية وفقا لما تتضمنه القوانين و التنظيمات المعمول بها و نتعرض فيما يلي إلى:

76 - مرسوم تنفيذي رقم 89-234، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، معدّل و منتمّم، المرجع السابق.
77 قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج.، عدد 21، صادر 22 أفريل 2008.
78 - أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، معدّل و منتمّم، المرجع السابق.

أولاً: هيئات التسيير و الإدارة

تتمثل حسب المادة 12 و13 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في:

1 - **مجلس الإدارة:** وهو عبارة عن هيئة يرئسها وزير المالية، يعين بموجب قرار ممثلين لسبع وزارات وهم ممثلين عن: وزير الدفاع الوطني، وزير الداخلية، وزير التجهيز، وزير الفلاحة، السامي للبحث العلمي، المندوب للتخطيط، كما يمكن الاستعانة بأشخاص ذو كفاءة متصلة بالموضوع المطروح للنقاش طبقاً للمادة 15 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

و وفق نص المادة 18 من نفس المرسوم، يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة كلما اقتضت الضرورة لذلك بموجب طلب من الرئيس أو ثلث أعضائه أو المدير بعد إرسال الإستدعاءات للأطراف خلال 15 يوماً على الأقل من تاريخ الاجتماع، و يمكن تخفيضها إلى 8 أيام عند الاستعجال لدراسة جميع التدابير التي تتعلق بتنظيم الوكالة، مخططات عملها ميزانيتها، نظامها الداخلي، حصيلتها السنوية و التسوية المحاسبية و المالية.

2 - **المديرية :** يدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 السالف الذكر مديراً يتم تعيينه و إنهاء مهامه بموجب مرسوم تنفيذي بعد إقتراحه من قبل وزير المالية، و يشرف المدير على الوكالة، يمثلها قانونياً، يتولى إدارة شؤونها والأمر بالصرف في ميزانيتها، كما ينفذ قرارات مجلس الإدارة و يعتبر السلطة الرئاسية على المستخدمين.

ثانياً: التنظيم الداخلي

تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل و المتمم، على أنه: "يحدد التنظيم الداخلي في الوكالة بقرار مشترك بين وزير الاقتصاد والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

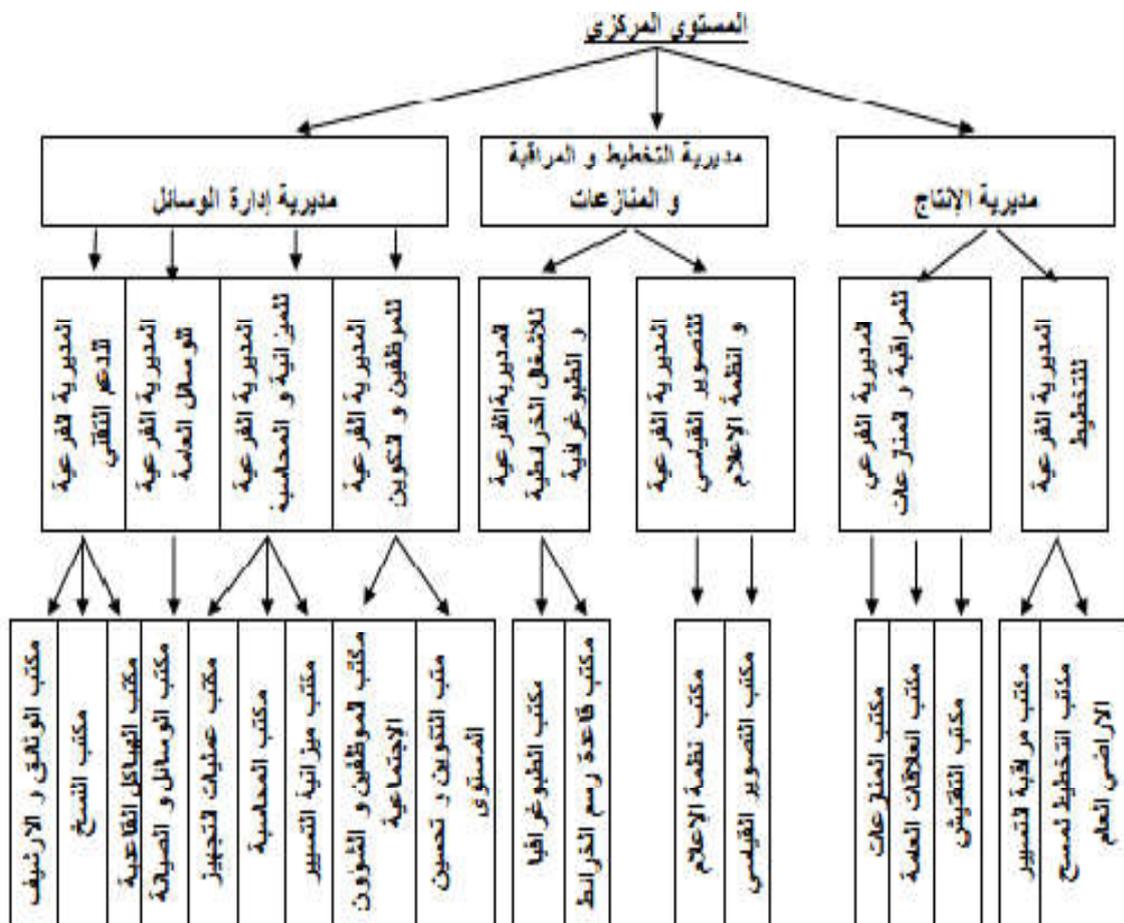
يمكن أن يقرر إنشاء فروع جهوية أو محلية لتحقيق المهام المسندة إلى الوكالة.

يعين مسؤولو الفروع الجهوية أو المحلية بقرار من وزير الاقتصاد، بناء على اقتراح مدير الوكالة (79) .

إن القرار الوزاري المشترك الصادر في 17 أبريل 2002 تم النص فيه على التنظيم الداخلي لوكالة مسح الأراضي على المستوى المركزي، الجهوي، الولائي و سنتناولها كما يلي:

1 - على المستوى المركزي

يمكن تجسيدها في المخطط التالي (80):

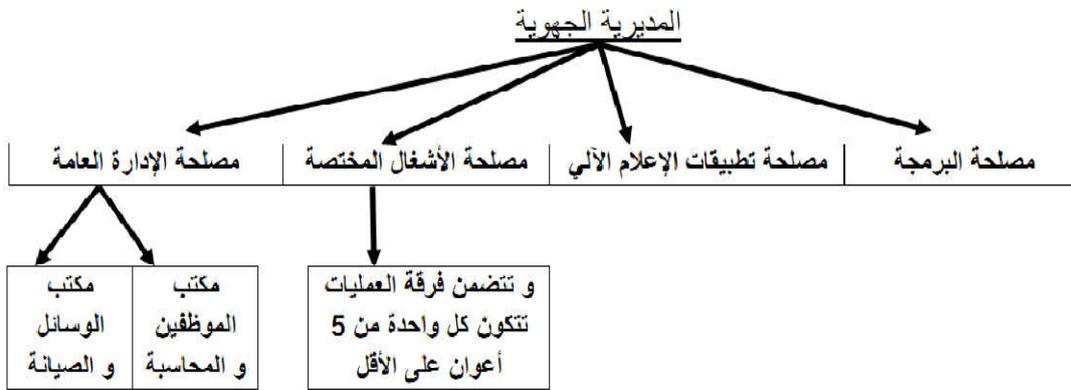


79 - مرسوم تنفيذي رقم 89 - 234، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، معدّل ومنمّم، المرجع السابق.
 80 - قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001، ص 70.

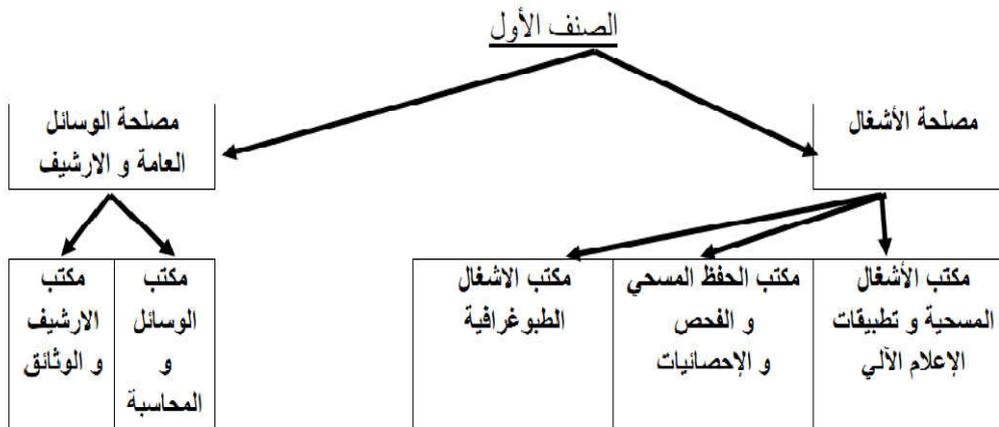
2 - على المستوى الجهوي

يحدد القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 12 ماي 2002، المُقر للتصنيف والإختصاص الإقليمي للمديريات الجهوية لمسح الأراضي، و تتواجد المديريات الجهوية بكل من: الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة، الشلف، سطيف، ورقلة، بشار، بسكرة.

يمكن تجسيد وكالة مسح الأراضي على المستوى الجهوي بالمخطط التالي⁽⁸¹⁾:



3 - على المستوى الولائي⁽⁸²⁾



81 - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 112.

82 - المرجع نفسه، ص 112.

الفرع الثالث

مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة العقارية المحددة من قبل الحكومة، وأثناء عملية مسح الأراضي مهام أساسية و أخرى استثنائية تتمثل فيما يلي:

أولاً: المهام الأساسية في إعداد المسح العام

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافية بأساليب أرضية أو بتصوير مسامي ضوئي، اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- تحضير و تحرير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام.

- تحرير مخططات المسح العام للأراضي مع الوثائق الملحقة بها و ضبطها باستمرار مع حفظ الأرشيف.

- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

- ترأب الأشغال التي ينجزها المساحون و مكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العامة.

- تكلف بتطوير وسائل التصميم و الدراسة باستعمال الإعلام الآلي للتحكم في التقنيات المتصلة بهدفها⁽⁸³⁾.

ثانياً: المهام الاستثنائية في مجال الجرد العام

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية، وذلك بالتسجيل الوصفي و التقويمي لجميع الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة، الولاية و البلدية،

83- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 112 - 113.

التي تحوزها مختلف المنشآت و المؤسسات و الهياكل التي تنتمي إليها والتي تخصص للمؤسسات والهيئات العمومية.

- إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير الجرد و ضبطه بانتظام.
- إبرام الصفقات أو الاتفاقيات ببرامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.
- إنتاج بيانات إحصائية حسب دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملك الوطنية وتطورها⁽⁸⁴⁾.

المطلب الثاني

المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة و نظمتها في تشريعاتها بإعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق، يتولى تسييرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، يعمل على رقابة مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري، و نظرا لهذا الدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة، سيتم التطرق إلى تعريفها (الفرع الأول)، تنظيمها(الفرع الثاني)، و كذا علاقتها بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي(الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف المحافظة العقارية

المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا على يد "لويس الخامس عشر" حاكم فرنسا آنذاك، حيث كلفت أساسا باستقبال اعتراضات

84 - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 113.

الدائنين، و بما أن فرنسا كانت تعتبر الجزائر مقاطعة فرنسية فقد طبقت قوانينها على هذا الإقليم، وللوكالة العقارية مدلولين، أحدهما لغوي و الآخر إصطلاحي.

أولاً: التعريف اللغوي

المحافظة: من أصل حفظ الشيء، بمعنى صانه و حرسه، فالمحافظة بمعنى صيانة الأمانة، بيت الأمين.

العقارية: أصل لكلمة عقار، و هو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

ثانيا: التعريف الإصطلاحي

المحافظة العقارية، وتُعرف كذلك بإسم محافظة الرهون *conservation des hypothèques*، فهي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون⁽⁸⁵⁾. و تعتبر المحافظة العقارية على أنها هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يشرف على تسييرها محافظ عقاري بإعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية.

ويمكن تعريف المحافظة العقارية من خلال تعريف المحافظ العقاري الذي يشرف على تسييرها، و المحافظ العقاري أو أمين مكتب السجل العقاري كما تسميه بعض التشريعات، هو الموظف الذي يرأس مكتب الرهون، وتتحصّر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الإمتيازات و الرهون و حفظها بالقيد، و شهر الملكية العقارية و حفظها بالتسجيل، وفي تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات، لكن لكي يثبت هذه الصفة تشترط فيه مجموعة من الشروط⁽⁸⁶⁾.

85 - تمّوح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 6-7.

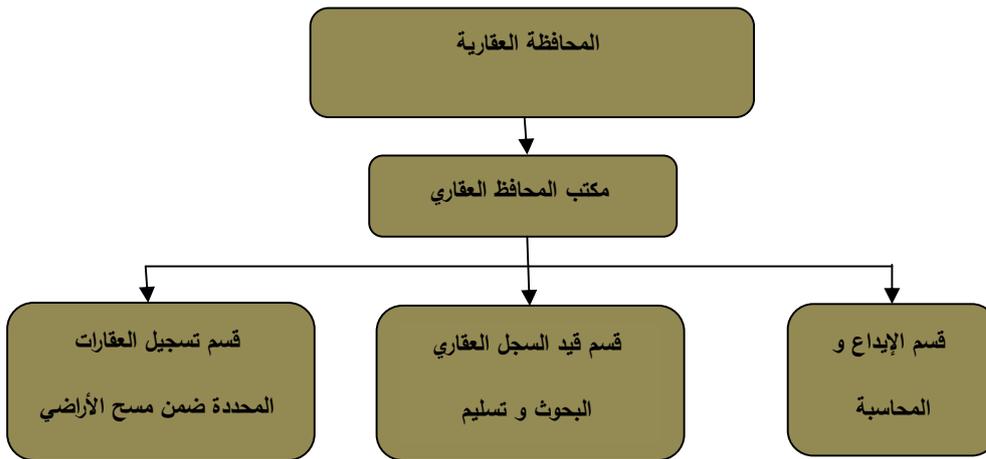
86 - رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، 2013، ص 31.

الفرع الثاني

تنظيم المحافظة العقارية

أولاً: الهيكل العام

أحدثت المحافظات العقارية بمقتضى المادة 20 من الأمر 74-75، و يتمثل نشاطها في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات اللازمة المتعلقة بالإشهار العقاري، و حسب المادة 17 من المرسوم 65-91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري الذي جاء فيها ما يلي " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية بشكل أقسام يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية"⁽⁸⁷⁾، ويمكن تبيان الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية في الشكل التالي⁽⁸⁸⁾:



1 - التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

بمقتضى المادة 03 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 الذي حدّد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية لمفتشيات أملاك الدولة، فإن المحافظة العقارية تتكون من:

- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة.

87 - مرسوم تنفيذي رقم 65-91، مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 10، صادر في 06 مارس 1991.

88 - تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص10.

- قسم قيد السجل العقاري و البحوث و تسليم المعلومات.

- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.

2 - التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية على المستوى البلدي المشترك

بمقتضى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 الذي حدد مهام المحافظة

العقارية على مستوى التنظيم البلدي المشترك حيث يتولى الحفظ العقاري ما يلي:

- القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب إعطائه العقود التي تتوفر فيها الشروط شكلا

ومضمونا التي تقتضيها القوانين و التنظيمات المعمول بها.

- تأسيس السجل العقاري و مسكه.

3 - التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية على المستوى الجهوي

تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65

كما يلي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار وانتظام.

- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.

- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري و المرفوعة إلى الهيئات القضائية.

- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيراً منتظماً.

- تُحلل دوريا نشاط المصالح و تُعد تلاخيص بذلك وتبلغها للسلطات السلمية.

- تأمر بضمان حفظ العقود و التصاميم و جميع الوثائق المودعة لدى مصلحة الحفظ

العقاري و سلامتها.

وبحسب التنظيم الجديد فإن الإشراف العام على إدارات الحفظ العقاري يتولاه المدير

الخاص بالحفظ العقاري و ذلك بالتنسيق مع المحافظين التابعين لدائرة إختصاصه⁽⁸⁹⁾.

أما من حيث التنظيم الداخلي لمديرية الحفظ العقاري فهي تضم مصلحتين.

89 - مرسوم تنفيذي رقم 91-65، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق.

ثانيا: أقسام المحافظة العقارية

تتكون المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 والمتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية من ثلاث أقسام وهي:

1 - قسم الإيداع والمحاسبة

يعد هذا القسم من بين أهم الأقسام بالمحافظة العقارية ويقوم على وجه الخصوص بما

يلي:

- يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري.
- هو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.
- يقوم بتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري.
- مسك سجل الإيداع.

2- قسم قيد السجل العقاري، البحوث وتسليم المعلومات

يقوم هذا القسم بما يلي:

- مسك السجل العقاري وضبطه.
- حفظ الأرشيف.
- إجراء البحوث و تسليم المعلومات.
- إعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت⁽⁹⁰⁾.

3 - قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي

يعتبر من أهم الأقسام بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني المحدث بالأمر رقم 74-75، و يرتكز هذا القسم على مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات سواء التي يحوز

90 - مرسوم تنفيذي رقم 91-65، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق.

أفرادها على سندات ملكية أو دون سند قانوني، كما يساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي و عموما يقوم هذا القسم بمجموعة من المهام يمكن حصرها في:

- متابعة إيداع الوثائق المسحية مقابل محضر استلام.
 - إعداد و تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح.
 - متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري⁽⁹¹⁾.
- جدير بالذكر أن هذه الأقسام الثلاث، يشرف على كل قسم موظف عمومي يسمى برئيس القسم، يخضع في تعيينه للشروط القانونية الواردة ذكرها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992⁽⁹²⁾.

الفرع الثالث

علاقة المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتجسد هذه العلاقة من أجل تأمين الموافقة والمطابقة الكاملة للوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية بتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح، وهذا ما نصت عليه المواد من 72 إلى 84 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري. وذلك بهدف ضمان الوحدة في المعلومات التي تتضمنها الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية ومصلحة مسح الأراضي ولهذا الغرض تستعمل إستمارات تتخذ أشكالاً مختلفة لضمان هذا الإتصال، وحتى يمكننا تسليط الضوء على هذه الاستمرارية بشكل واضح فلا بد من التمييز بين حالات إتصال المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي، وكذا حالات اتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

91 - مرسوم تنفيذي رقم 91-65، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق.
92 - مرسوم تنفيذي رقم 92-16، مؤرخ في 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها، ج.ج.ج.، عدد 21، صادر في 18 مارس 1992.

أولاً: إتصال المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي

- يحيل المحافظ العقاري إلى مصلحة مسح الأراضي ابتداءً من أول كل شهر حتى يوم العاشر منه وضمن جدول إرسال من نموذج (PR11) الوثائق التالية:
- مستخرج من نموذج (PR4 أو PR4 bis) مطابق للوثائق التي تم إشهارها.
 - جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة.
 - نسخة ثانية من محاضر النموذج (PR14)⁽⁹³⁾ و (PR15)⁽⁹⁴⁾ متممة بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري⁽⁹⁵⁾.

1- إرسال المستخرج من النموذج (PR4 أو PR4 bis)

وهذا ما نصت عليه المادة 72 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث تنص: " لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع لنقل مسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقاً في مجموعة البطاقات العقارية"⁽⁹⁶⁾.

ويقصد بنقل مسح الأراضي معاينة التعديلات التي طرأت على الوضعية القانونية للعقار، وذلك بإعادة ضبط الوثائق المساحية من خلال تغيير اسم المالك ورقم الحساب، وكذا إعادة ترقيم أجزاء الملكية في حالة تغيير الحدود.

فقد إشتراط المشرع للقيام بعملية النقل، ضرورة إشهار الوثيقة موضوع التصرف القانوني الوارد على العقار، وعملية الإشهار هي الأخرى تتطلب ضرورة وجود هذا المستخرج من النموذج (PR4 و PR4 bis)⁽⁹⁷⁾.

93 - أنظر ملحق رقم 15.

94 - أنظر ملحق رقم 16.

95 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 108-109.

96 - مرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم، المرجع السابق.

97 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 109.

لذلك فإن هذا المستخرج يعد الخطوة الأساسية التي يمكن بفضلها القيام بعملية الإشهار العقاري ثم عملية نقل مسح الأراضي، و هذا ما نصت عليه المواد 73، 74 و 100 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث تنص المادة 73 : " وذلك أنه وقصد التثبيت من نقل مسح الأراضي ، فإن الموثقين وفيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم والشهادات بعد الوفاة ، وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق للإشهار مستخرجا موجزا فيما يخص الشهادات بعد الوفاة والعقود والقرارات القضائية الناقلة، والمثبتة، والمنشئة، والمسقطة لحق الملكية ولحق الانتفاع ولحق الإيجار الطويل الأمد ولحق المباني والغراس.

ونفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها أن تقوم بإشهارها.

و فيما يخص المستخرجات المسماة "مستخرج عقد" يتم إعدادها على مطبوعات". ويكتسي هذا المستخرج أهمية بالغة ، و ذلك ما نصت عليه المادة 74 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بنصها : " إن تعيين الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو منشئ لحق عيني قابل للرهن ، يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي، و في حالة تغيير الحدود طبقا لوثائق القياس" (98).

ويتخذ هذا المستخرج أشكالا عدة ، لكن أهمها هو المستخرج من النموذج (PR4 bis) الخاص بالمناطق الممسوحة ولونه وردي، والمستخرج (PR4) الخاص بالمناطق في طور المسح ولونه أبيض، ويعد المستخرج (PR4 bis) بمثابة مطبوعة تُزود بها وزارة المالية مصلحة مسح الأراضي، وهو في آن واحد مستخرج لمسح الأراضي من خلال جزئه الأيمن الذي تتولى مصلحة مسح الأراضي ملؤه، وكذا مستخرج عقد من خلال جزئه الأيسر الذي يملأ من طرف محرر العقد

98 - مرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية، ومؤخراً تم تغيير تسمية المستخرج (PR4 bis) إلى (CC4 bis) (99).

وحتى يتمكن مُحرر العقد من الحصول على هذا المستخرج، فعليه أن يتقدم لدى مصلحة مسح الأراضي بطلب من خلال استمارة من نوع (CC4)، بعد إيداع الطلب فإن مصلحة المسح ملزمة بإعداد المستخرج خلال مدة 15 يوماً، إلا إذا طلب الملتمس وقتاً أطول، وقبل تسليم هذا المستخرج فإن مصلحة المسح تدون كافة المعلومات الضرورية ضمن الجزء الأيمن من المستخرج والذي يضم 8 خانات، ويجب أن يقل تاريخ هذا المستخرج عن ستة 6 أشهر و هذا ما نصت عليه المادة 77 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (100).

2- إرسال جداول وصفية للتقسيم مرفقة بالمخططات المطابقة

الجدول الوصفي للتقسيم هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار إذا ما تمت تجزئته دون تغيير في الحدود، كما هو الحال بالنسبة للمباني التي تخضع لنظام الملكية المشتركة، من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقم، وبهذا فإنه يكون لكل جزء رقم متسلسل فيسهل التعرف على كل جزء من خلال رقمه وموقعه المحدد بالإستناد إلى مخطط تكون نسخة منه مرفقة بالعقد.

إذ أن ورود التصرف القانوني على جزء فقط من العقار كبيع طابق أو بيع شقة في عمارة، يترتب عنه بالضرورة تعيين هذا الجزء الذي يتم طبقاً لجدول وصفي للتقسيم يتم إظهاره مسبقاً في المحافظة العقارية قبل إعداد العقد موضوع التصرف القانوني.

وبمجرد إظهار الجدول الوصفي للتقسيم، فإن المحافظ العقاري يرسل نسخة منه مرفقة بالمخطط إلى مصلحة مسح الأراضي ضمن جدول من نموذج (PR11) وذلك لإعلامها بالتقسيم الذي طرأ على هذا العقار (101).

99 - أنظر ملحق رقم 7,6.

100 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 111.

101- المرجع نفسه، ص 116-117.

3- إرسال نسخة ثانية من محاضر النموذج (PR14) و (PR15)

في الأصل مصلحة مسح الأراضي تقوم بإرسال هذه المحاضر على نسختين إلى المحافظة العقارية، حيث تحتفظ هذه الأخيرة بنسخة و ترسل النسخة الثانية متممة بالمراجع المتعلقة بالإشهار إلى مصلحة مسح الأراضي، و تصادق على هذه المحاضر وفق التعديلات والتغييرات التي تختص بمعاينتها هذه المصلحة⁽¹⁰²⁾.

- ثانيا: إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية

تُحيل مصلحة مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري ابتداءً من تاريخ 25 من كل شهر إلى 30 منه، وضمن جدول من النموذج (PR13)⁽¹⁰³⁾ الوثائق التالية:

- محاضر نموذج (PR14) على نسختين يتعلق بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعات الملكية على إثر التغييرات التي تختص بإثباتها مصلحة مسح الأراضي، وترفق بمستخرج من مخطط المسح المطابق.

- محاضر النموذج (PR15) على نسختين خاص بالتغييرات المرتبطة بالبناءات الجديدة والهدم الذي يتناول العقارات المقيدة في مجموع البطاقات العقارية⁽¹⁰⁴⁾.

1 - إرسال محاضر النموذج (PR14)

تنص المادة 21 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على: " إن المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغييرات من كل نوع التي تضر بالوضعية القانونية للعقارات و ذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بها. "

كما تنص المادة 22 من نفس المرسوم على: " ينبغي على كل مالك أو حائز عقار مهما كان سند ملكيته ، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي المصلحة المكلفة بمسح الأراضي

102 - مرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

103 - أنظر ملحق رقم 14.

104 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 118.

الذين يريدون الدخول إما من أجل القيام بالعمليات اللازمة لإعداد مسح الأراضي، و إما لمعينة التغييرات من كل نوع التي تضر بوضعية العقارات و ذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية⁽¹⁰⁵⁾." وتتصب هذه المعاينات في غالبيتها على تغيير حدود العقار نتيجة حوادث طبيعية خارجة عن إرادة الأطراف، أي عدم وجود أي تصرف قانوني لذلك فإن إثباتها يكون تلقائيا من طرف مصلحة مسح الأراضي، ومن ثم يجب إعلام المحافظ العقاري بمضمون هذه التعديلات من خلال محاضر النموذج (PR14).

2 - إرسال محاضر النموذج (PR15)

تسمى "بمحاضر إثبات الهدم والبنائيات الجديدة"، ولإعداد هذه المحاضر ينبغي على كل مالك مهما كان سند ملكيته، أن يسمح بالدخول الحر لموظفي مصلحة مسح الأراضي من أجل معاينة التغييرات من كل نوع، والتي تضر بوضعية العقارات، وذلك من أجل ضبط الوثائق المساحية، لأن هذه التغييرات تتعلق بالبناءات والهدم، التي تناولت العقارات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية ضمن محاضر النموذج (PR15)⁽¹⁰⁶⁾.

- مدونة المطبوعات التقنية و المستخرجات المستعملة في مصلحة مسح الأراضي⁽¹⁰⁷⁾

- محضر تعيين الحدود CC1⁽¹⁰⁸⁾.
- وثيقة القياس CC2⁽¹⁰⁹⁾.
- كشف يبين التغييرات التي طرأت على الملكيات CC3⁽¹¹⁰⁾.
- طلب مستخرج مسح الأراضي CC4.
- مستخرج مسح الأراضي و مستخرج العقد (PR 4 مكرر سابقا) CC4 bis.

105 - المادة 21-22 من المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

106 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 118-119.

107 - تيمجغدين عمر، المرجع السابق، ص 47.

108 - أنظر ملحق رقم 3.

109 - أنظر ملحق رقم 4.

110 - أنظر ملحق رقم 5.

- طلب مستخرج استتساخ وثائق مسح الأراضي CC5.
- طلب مستخرج من مخطط مسح الأراضي CC7⁽¹¹¹⁾.
- مستخرج من دفتر المساحة CC11⁽¹¹²⁾.
- مستخرج من كشف القسم CC12⁽¹¹³⁾.
- مستخرج كشف التغييرات CC13⁽¹¹⁴⁾.
- كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي CC14⁽¹¹⁵⁾.
- مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 21 × 30) CC15.
- مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم 30 × 42) CC16.
- تبليغ المالكين بالتغييرات التي طرأت CC19.
- رسم الحفظ.
- جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي PR11.
- التغييرات في تعيين الأشخاص الطبيعيين و الإعتباريين PR12.
- جدول إرسال شهري من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية PR13.
- محضر عن التغييرات التي تطرأ على ترقيم مجموعات الملكية PR14.
- محضر التغييرات المتعلقة بالبناءات الجديدة و بعمليات الهدم PR15.
- بطاقة المالك و الشريك في الملكية (T5)⁽¹¹⁶⁾.
- بطاقة التحقيق العقاري (T7)⁽¹¹⁷⁾.

111 - أنظر ملحق رقم 8،9.

112 - أنظر ملحق رقم 10.

113 - أنظر ملحق رقم 11.

114 - أنظر ملحق رقم 12.

115 - أنظر ملحق رقم 13.

116 - أنظر ملحق رقم 17.

117 - أنظر ملحق رقم 18.

- بطاقة وصف العقار المبني (T8)⁽¹¹⁸⁾.
- بطاقة جزء الملكية (T4)⁽¹¹⁹⁾.
- بطاقة الوحدة الملكية المشتركة و الشائعة⁽¹²⁰⁾.
- تأسيس الدفتر العقاري. (PR19)⁽¹²¹⁾
- مستخرج مخطط مسح الأراضي⁽¹²²⁾.
- البطاقة العقارية (T10)⁽¹²³⁾.

118 - أنظر ملحق رقم 30.

119 - أنظر ملحق رقم 31.

120 - أنظر ملحق رقم 32.

121 - أنظر ملحق رقم 33.

122 - أنظر ملحق رقم 40.

123 - مستندات متحصل عليها على مستوى مصلحة مسح الأراضي لولاية بجاية.

خلاصة الفصل الأول

يعود تاريخ مسح الأراضي إلى الحضارة الفرعونية و الرومانية حيث أنه عندما استقرت هذه الأخير في شمال إفريقيا شرعت في قياس الأراضي، و رسم حصص مربعة الشكل عنها، و باحتلال الإستعمار الفرنسي للجزائر شرعت في إصدار عدة قوانين لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر خدمت لمصالحها الشخصية، و بعد الإستقلال سنّت مجموعة من القوانين لتنظيم الملكية العقارية إلى غاية صدور الأمر 74-75 الذي نظم عملية مسح الأراضي، و تتولى الإشراف على هذه العملية عدة هيئات عمومية.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعملية المسح

العقاري في الجزائر

المسح العقاري يقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية، وهي تتم عبر عدة مراحل، التي تُنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، ولعل أهم آثارها هو إنشاء الدفتر العقاري الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة على عمليات المسح.

وحتى تشكل هذه البيانات صورة حقيقية عن الواقع العقاري، لا بد من تنظيم عمليات إستقائها وفق إجراءات وشكليات كفيلة بنقل الواقع الطبيعي والقانوني للعقارات بشكل دقيق وموثوق به.

يتم إفتتاح عملية المسح بقرار من الوالي المختص إقليمياً، ثم يُنشر القرار و يُبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و إلى الجمهور، و يقوم الوالي بإصدار قرار مُوزي يُعلن خلاله تشكيل لجنة المسح و يعين أعضاؤها، حيث تقوم أولاً، بجمع الوثائق و البيانات، كذلك المخططات و الخرائط و الوثائق المتعلقة بتعيين حدود البلدية، بالإضافة إلى التصاوير الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرامترية، و بعد جمع هذه الوثائق، يتم تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام ثم تُرقم هذه الأقسام و تُحدّد مناطق الصعوبة، و يتم بعد ذلك تثبيت حدود أجزاء الملكيات بحضور جميع المعنيين، ليحرر بعد ذلك محضر تُثبِت الحدود و يوقعه الأطراف المعنيين. وتأتي بعد ذلك أهم مرحلة والمتمثلة في عملية التحقيق العقاري و التي تتم بالمُوازات مع عملية تثبيت الحدود، بعدها يتم إيداع وثائق المسح طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، حيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها، ثم تُودع على مستوى المحافظة العقارية، ليقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر يكون محل إشهار واسع لمدة 4 أشهر، من أجل تمكين الملاك و أصحاب الحقوق العينية من الحضور إلى المحافظة العقارية قصد تسليم حسب الحالة إما الدفتر العقاري حيث يُسلم هذا الأخير في حالة الترقيم النهائي، أو يُسلم له شهادة ترقيم مؤقتة لمدة 4 أشهر أو لمدّة سنتين.

و بعد إتمام إعداد عمليات المسح و إيداع وثائق المسح تُنشأ بطاقات عقارية بالنسبة لكل قطعة أرض موجودة في الخريطة المساحية، و تتعرض هذه الإجراءات مجموعة من المنازعات قبل إصدار الدفتر العقاري و بعد إصداره.

هذه العمليات التي سنتطرق إليها من خلال هذا الفصل بمبحثين الأساسيين، فنتناول أولاً دراسة إجراءات إعداد مسح الأراضي العام (مبحث أول)، ثم نتطرق إلى الأثر الناتج عن هذه الإجراءات المتمثل في الدّفتر العقاري (مبحث ثاني).

المبحث الأول

إجراءات إعداد مسح الأراضي العام

تتنوع الملكية العقارية في كل دولة بين ملكية عامة و خاصة، و من أجل تحديد كل مالك استوجب إحصاء شامل و لكل الملكيات بغرض الإحاطة المادية و الواقعية، و ذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية و التأكد من سندات المالك و مطابقة الوثائق بالمشح و الحسابات الميدانية، و تترجم هذه العملية في الواقع عن طريق قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ إفتتاح عمليات المشح، ثم يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار، ثم تباشر عملية المشح و هي عملية تقنية محضة عن طريق الصور و الخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد إنجاز مخطط منظم، ثم تليها عملية إيداع وثائق المشح لدى المحافظة العقارية، و هذا ما سنتطرق إليه ضمن المطلبين التاليين.

المطلب الأول

الإجراءات الأولية لعملية مسح الأراضي

ندرس في هذا المطلب أول مرحلة من مراحل عملية المشح العقاري و هي المرحلة التحضيرية، حيث قسمناه إلى مرحلة إفتتاح عملية المشح و إنشاء اللجنة المكلفة بها (الفرع الأول)، عملية جمع الوثائق (الفرع الثاني)، و تجزئة إقليم البلدية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إفتتاح عملية المسح و إنشاء اللجنة المكلفة بها

يخضع تأسيس مسح الأراضي العام إلى قواعد و ضوابط غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني، ومستوحية من أحكام القانون المدني على الصعيد القانوني، و للتعرف على كيفية إعداد مسح الأراضي العام و جب التعرض أولا لإفتتاح عملية المسح ثم إلى الخطوة الأهم في هذه العملية و هي لجنة المسح.

أولاً: إفتتاح عملية مسح الأراضي

يتم إفتتاح عملية المسح بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً⁽¹²⁴⁾، و يكون ذلك بناء على إقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الممثلة بالمديرية الولائية على المستوى المحلي، حيث تلتزم هاته الأخيرة بموجب مراسلة إدارية إلى الوالي، استصدار قرار المسح بشأن البلدية المعنية، و قد نصت المادة 02 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 القرار المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل و المتمم على ما يلي:

"إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار.

و ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية و كذلك في الجرائد اليومية الوطنية و يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"⁽¹²⁵⁾.

و يُبلغ إلى الجمهور عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية والبلديات المجاورة، و ذلك قبل خمسة عشرة يوماً من إفتتاح هذه العملية، و هذا كما نصت عليه

124 - أنظر ملحق رقم 1.

125 - مرسوم رقم 62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمم، المرجع السابق.

المادة 3 من ذات المرسوم، و التي جاءت كما يلي: " يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة و ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل إفتتاح هذه العمليات"⁽¹²⁶⁾.

يلاحظ من المادتين السابقتين أن المشرع الجزائري قد أكد على مبدأ إعلام الجمهور بإفتتاح المسح العقاري نظرا لخطورة الآثار المترتبة عن العملية في حالة غياب الملاك أو الحائزين للعقار الموجود في الأراضي المراد مسحها، و بالتالي تجنب قيام النزاعات الإدارية أو القضائية فيما بعد لغياب الأطراف المعنية في عملية المسح.

و زيادة على قرار الوالي المتضمن إفتتاح عملية المسح في إقليم البلدية المعنية و يجب عليه أيضا أن يقوم بإصدار قرار موازي يعلن من خلاله تشكيله لجنة المسح البلدي كما نصت المادة 7 من المرسوم السالف الذكر، و ذلك للسير الحسن و الفعال للعملية⁽¹²⁷⁾.

ثانيا: إنشاء لجنة المسح

تنشأ لجنة المسح في كل بلدية بمجرد إفتتاح عملية المسح حسب ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم رقم 62-76 الذي يتعلق بمسح الأراضي العام⁽¹²⁸⁾، حيث تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62-76 و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و التي تُتمم المادة 7 من المرسوم رقم 62-76، السالف الذكر على:

" تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات

المسحية.

تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسًا، و يعين هذا

القاضي رئيس المجلس القضائي،

126 - المرجع نفسه.

127 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 221.

128 - مرسوم رقم 62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمم، المرجع السابق.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس،
 - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة،
 - ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية،
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني،
 - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية،
 - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية،
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله،
- تستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة، بالأعضاء الآتي بيانهم:
- (أ) بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية،
- (ب) بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية:
- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة،
 - ممثل عن المصالح المحلية للري،
- يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة⁽¹²⁹⁾.

وذلك لكي تساهم هذه اللجنة في تنظيمها و إنجازها لعملية المسح، وتنشأ بموجب قرار من الوالي يبين من خلاله أعضاءها و مهامها.

ومن أهم إختصاصات اللجنة النظر في الإعتراضات المقدمة بشأن نتائج التحقيقات الميدانية، و تقوم بمحاولة التوفيق بين الأطراف، و في حالة فشلها تحول الإعتراض إلى هيئة القضاء، و تتشكل اللجنة من أعضاء دائمة محددین قانونا لمباشرة عملية المسح بجانبهم الأعضاء

129- مرسوم تنفيذي رقم 92-134، مؤرخ في 7 أبريل 1992، يعدل و يتم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، معدّل و متمم، متعلق بمسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992.

المؤقتين تقرضهم المصلحة و نوع العقارات المسوحة و طبيعة المنطقة المراد مسحها⁽¹³⁰⁾، و هذا حسب ما يلي:

1 - القاضي العقاري:

يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، وهو من الذين يتمتعون بخبرة واسعة في ميدان المنازعات العقارية، كما لا بد أن يكون ملماً بالنصوص التي تتعلق بالملكية العقارية و كذا حق الإنتفاع و حق الشفعة و الرهن الرسمي، و غيرها من الحقوق و العناصر المرتبطة بالعقار و يتولى هذا القاضي رئاسة هذه اللجنة⁽¹³¹⁾.

2 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله:

بما أن عملية مسح الأراضي تقام على إقليم البلدية، فإن وجود رئيس المجلس الشعبي البلدي ضروري، باعتباره مسيراً لأملاك البلدية حسب ما جاء في القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية، و خصوصاً المادة 95 منه، حيث تنص: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يلزم بالسهر على إحترام التشريع و التنظيم المتعلقين بالعقار و السكن و التعمير و حماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية⁽¹³²⁾".

3 - ممثل إدارة أملاك الدولة:

يعين مدير أملاك الدولة التي تقع بها البلدية محل المسح موظفاً مؤهلاً قصد تمثيل مصالحها في هذه اللجنة و ضرورة جمع الوسائل لتأسيس الجدول العام للأملاك الوطنية قصد

130- بوشنافة جمال، المرجع السابق، 127.

131- أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 150.

132- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج.، عدد 37، صادر في 03 جويلية 2011.

إحصائها وتسجيلها، و كذا مراقبة كل العمليات الخاصة بالأموال الوطنية والتدابير الواجب اتخاذها لضمان حسن سيرها و حمايتها من الإستيلاء، مرفقا بجميع الوثائق اللازمة و المخططات لأموال الدولة⁽¹³³⁾.

4 - ممثل مصلحة التعمير:

يقوم بإعطاء رأيه عندما يتعلق الأمر بمخطط عمراني بالمدينة و هذا لتجسيد أهداف التوزيع الإقليمي لأنشطة الإقتصاد الوطني، و بما أنه مسؤول عن عملية الترقيمات العقارية فإنه مكلف باتخاذ الحلول الملائمة لكل الإشكالات المطروحة، ويقدم اعتماداً على أرشيف المحافظة كما يقدم البيانات و المعلومات اللازمة لتوضيح الغموض.

5 - المحافظ العقاري:

يكون عضو في هذه اللجنة و قد يمثله من ينوب عنه عندما يتعلق الأمر بالبلدية التي تقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية التي يشرف عليها، و يدلي باقتراحاته و آرائه في كل المنازعات المطروحة معتمداً على القواعد القانونية الساري بها العمل و بما أنه مسؤول عن هذه العملية.

6 - ممثل وزارة الدفاع الوطني:

وهو رئيس القطاع العسكري للولاية أو من ينوب عنه و ذلك من أجل تعيين الأملاك العقارية التابعة لقطاعه.

7 - مهندس خبير عقاري:

وهذا من أجل إعطاء رأيه فيما يخص الأمور التقنية و كذا شرح المفاهيم التقنية و يتم إختياره من قبل رئيس اللجنة.

8 - الموثق:

تُعِينُهُ الغرفة الجهوية للموثقين بيدي رأيه في النزاعات كونه ملم بالقوانين المتعلقة بالعقارات.

133- حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 55.

9 - ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة:

و يعينه مدير الضرائب الولائية ويكون تدخله بإعطاء معلومات عندما يتعلق الأمر ببعض الوثائق المسجلة لدى مصلحته و تم إظهارها.

10 - مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه:

يكون نائبا عن وكالة مسح الأراضي تحت وصاية وزير الإقتصاد على المستوى المركزي، و يقوم بتقديم كل الوثائق والمخططات الموجودة لدى المصلحة لتسهيل العملية، ولتوضيح ما يمكن توضيحه⁽¹³⁴⁾.

- الأعضاء غير الدائمين:

يشارك فيها عدة هيئات ثانوية بصفة غير ملزمة من أهمها:

- ممثل عن مدير الثقافة.

- ممثل عن المصالح الفلاحية.

- ممثل المصالح المحلية للري⁽¹³⁵⁾.

وحسب نص المادة 8 من المرسوم 62-76 معدل و متمم فإن اللجنة تجتمع بناءً على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي و بناءً على دعوة من رئيسها، و يحضر مفصل عن المداولات، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات و يجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوى الأصوات يرجح صوت الرئيس، و تنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي⁽¹³⁶⁾.

134 - صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، جامعة تيزي وزو، 2013، ص 81.

135 - أرخمون نورة، المرجع السابق، ص 152.

136 - مرسوم رقم 62-76، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمم، المرجع السابق.

الفرع الثاني

عملية جمع الوثائق

ذلك أن اللجنة المسحية تجمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل العملية المسحية والتعرف على الملكيات العمومية و الوقفية في إطار عملية المسح العقاري، و يتولى ذلك مدير مكتب المسح على المستوى الولائي، حيث يوجد هناك مجموعة من الوثائق التي تجمعها و تتمثل في:

أولاً: الوثائق العقارية

وتتمثل في القوائم و الشهادات التي تحوزها الهيئات و المصالح العمومية التابعة للدولة وأهمها:

1 - مديرية الأشغال العمومية: ذلك أنها تقدم قائمة المواصلات عبر تراب البلدية المعنية بالمسح و كذا الممرات المختلفة و طريق السكة الحديدية إن وجدت و محطات المسافرين والمطارات و غيرها من المرافق المتعلقة بالنقل و الطرقات.

2 - مديرية الشؤون الدينية: هي الأخرى تقدم كل الوثائق التي تثبت الأملاك الوقفية التي تسيروها.

3 - البلدية: تقدم العقود الرسمية التي اشترت بموجبها عقارات من الخواص، و كذا قرارات تحويل الملكية العقارية في إطار الإحتياجات العقارية، إضافة إلى مخطط مجلس الشيوخ الذي أنشئ في العهد الإستعماري و الذي كان سبباً من الأسباب التي ساهمت في تكوين الملكية العقارية للبلدية.

4 - إدارة أملاك الدولة: تتوفر هي الأخرى على سجلات و قوائم جدد للأملاك التابعة للدولة والتي تساهم في تعيين الأملاك التابعة للدولة.

5 - الإدارات و المؤسسات العمومية الأخرى: تقدم ما بحوزتها من وثائق و سندات لتحديد الأملاك التابعة لها⁽¹³⁷⁾.

ثانيا: المخططات و الخرائط

أية إدارة عمومية تملك مخططات أو خرائط توضح ممتلكاتها فإنها تقوم بإيداعها لدى الفرع المحلي لمسح الأراضي مقابل وصل استلام يسلمه رئيس مكتب مسح الأراضي، ليقوم هذا الأخير بالتعاون مع التقنيين التابعين لمصالحه بإجراء دراسة تقنية معمقة للمخططات المجمعة من أجل تحديد الأملاك التابعة لهذه الهيئات و يقرر فيما بعد إن كان الأمر يتطلب إجراء معاينة ميدانية و القيام بمسح آخر أو الإكتفاء بهذه الخرائط لتحديد الملكية، حيث يتم جمع مختلف الوثائق أو معظمها المثبتة للملكية أو الحيازة المزمع استعمالها أثناء عملية المسح كالمخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة الموجودة المتعلقة بالبلدية و هي:

خريطة على السلم 1/25.000 أو 1/50.000، المخططات المشيخية قانون 1873، المخططات النموذجية على السلم 1/4000، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا، المخططات الخاصة، مخططات الغابات، مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية و التي استرجعت فيما بعد، مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.

مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية، الصور الجوية بـ 1/20.000، الصور الجوية المكبرة على سلم 1/5000 و المستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية، أعمال البحث التي نجم عنها إعداد قائمة لمخططات قديمة بمراجع، الوثائق التي تعتبر مفيدة لسير العمليات التي يحتمل إعادتها أو أن نسخا منها تتجز على السلم الملائم، لتزويد الفرقة المكلفة بالعمليات⁽¹³⁸⁾.

137 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 111-112.

138 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 224-225.

ثالثا: الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية

يتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.

حيث تنص المادة الأولى منه على: "يستهدف هذا القانون تحديد الإطار الإقليمي الجديد للولايات و البلديات طبقاً لمبادئ اللامركزية و لا تركز كل ولاية و كل بلدية ثم ملائمة القاعدة الإقليمية مع أهداف تنمية البلاد و ترقية السكان الذين يعيشون فيها".

وتنص المادة 2 من نفس القانون: "ينجم الإطار الإقليمي المشار إليه أعلاه عن:

- إنشاء ولايات جديدة منبثقة عن دمج جزئين أو عدة أجزاء من ولايات أو عن تقسيم ولاية واحدة،

- إعادة تهيئة الحدود الإقليمية الحالية لبعض الولايات،

- إنشاء بلديات جديدة منبثقة عن تقسيم بلدية موجودة و دمج جزئين أو عدة أجزاء من البلديات".

وتضيف المادة 3 منه: " يتكون التنظيم الإقليمي الجديد للبلاد من ثمان و أربعين

ولاية (48) و ألف و خمسمائة و أربعين (1540) بلدية"⁽¹³⁹⁾.

بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 5 و 6 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد

مسح الأراضي العام المعدل و المتمم، حيث تنص المادة 5 فقرة 1 منه على: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها".

كما تنص المادة 6 من نفس المرسوم على: "تقدم الدولة و الولايات و البلديات

والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها"⁽¹⁴⁰⁾.

139 - قانون رقم 84-09، مؤرخ في 4 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج.، عدد 6، صادر في 7 فيفري 1984.

140 - مرسوم رقم 76-62، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمم، المرجع السابق.

رابعاً: وثائق أخرى

هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام، المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة و البلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية و الأماكن التي كانت موضوع نزع ملكية على مستوى البلدية و كذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل، و توجد هذه الوثائق على مستوى مصالح أملاك الدولة و الوكالات الجهوية لمسح الأراضي، و من جهة أخرى يجب أن تطلب من مصالح المحافظة العقارية قائمة للملاك الذين لهم حقوقاً مشهورة و كذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية، إضافة إلى الوثائق العقارية المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة، الولاية و البلدية كذلك الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، أو أملاك الخواص، أو الأملاك الوقفية.

خامساً : التصاویر الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرامترية

يعد أيضا التزويد بالتصاویر الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرامترية ضروري لسير العمليات، إضافة إلى مختلف التصاویر الجوية المقدمة من طرف المعهد الوطني للخرائط التي تعد على إثرها مصلحة المسح مخطط مصغر ليساعدها في عملها، و هي وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط و تمثل شكل صورة جوية.

بالإضافة إلى الإسترجاع الفوتوغرامميتري الذي يتمثل في وثيقة جرافية و ميترية لها شكل و صرامة مخطط طبوغرافي⁽¹⁴¹⁾ ناجم عن استغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الإسترجاع الذي يسمح تَمَوْع الصور المُجمعة، كما كانت عليه أثناء التقاط الصور وبعدها يقوم موظف وكالة المسح بعملية فحص الوثائق و التدقيق فيها لجعلها كمرجع خاص لتسهيل عملية تحديد الملاك.

سادسا: وضع مخطط بياني للحدود

يتحصل عليه بعد إعدادة على ورق هيلوغرافي للتصاوير الجوية والاسترجاعات الفتوغرافية لصور سطح الأرض على كافة التراب الوطني، وهذا ما يمكننا من تجزئة البلدية إلى أقسام. كما يتم نسخ المخطط البياني للحدود على قرص مضغوط يستعمل لسحب المخططات أثناء عملية المسح، أما المخطط الأصلي البياني للحدود فيحتفظ به⁽¹⁴²⁾.

الفرع الثالث

تجزئة إقليم البلدية

بعد جمع الوثائق و المخططات الموجودة لدى المصالح العمومية المعنية، تأتي خطوة أخرى تتمثل في تجزئة إقليم البلدية إلى أقسام أولا، ثم تليها مرحلة ترقيم تلك الأقسام و تحديد مناطق الصعوبة و هي مرحلة تعتمد على معايير تقنية فنية بحتة، و هذا ما سنتطرق إليه ضمن هذا الفرع.

أولاً: تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام

لتنقسم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية و جب الاطلاع على الخريطة الخاصة بالبلدية موضوع المسح المعدة من طرف المعهد الوطني للخرائط، و يسمى هذا المخطط بالمخطط المساحي لإقليم البلدي (le tableau d'assemblage de correspondance)، و في هذا الشأن نصت المادة 6/1 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، على: " إن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام و إلى أماكن معينة يعطى التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع"⁽¹⁴³⁾.

142 - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. 398-400.

143 - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، معدّل و منتمم، المرجع السابق.

فالقسم المساحي عبارة عن جزء من الإقليم البلدي، محيطه مجسد بحدود تتميز بالثبات الكافي، و تمثل في الغالب حدود طبيعية: مجاري مائية، جبال، أو غير طبيعية مثل: العمارات، الطرقات... إلخ .

يتكون القسم المساحي من تجمع لأجزاء الملكية (المكان المعلوم) يطلق عليه السكان عادة بعض التسميات التي تختلف من حيث وجوده في منطقة ريفية أو حضرية ، يتجزأ المكان المعلوم إلى أجزاء ملكية، كل جزء من الملكية يتكون من قطع أراضي أو قطعة أرض تقع في نفس المكان المعلوم.

بحيث توضع الحدود الإدارية للبلدية إنطلاقاً من المخططات المنجزة بمناسبة تحديد الكارتوغرافي، كونها تتميز بدقة أكبر عن الخرائط و يعتمد النّقّيين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير تقنية و فنية بحتة و تختلف أبعاد التقسيم المساحي للبلدية موضوع عملية المسح باختلاف المنطقة المراد مسحها فإذا كنا أمام منطقة حضرية فنكون أمام الأبعاد التالية:

- بسلم 500/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة عالية.
- أو بسلم 1000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة.
- أو بسلم 2000/1 إذا كانت المناطق ذات كثافة قليلة جداً.
- أما إذا كنا أمام منطقة ريفية فنكون أمام حالتين إما:
- بسلم 50000/1 إذا كانت المناطق كثيرة الأجزاء.
- بسلم 500/1 إذا كانت المناطق قليلة الأجزاء⁽¹⁴⁴⁾.

ثانياً: ترقيم الأقسام

وبعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، وجب القيام بترقيم تلك الأقسام، إنطلاقاً من وحدة تصاعدية بصفة مستمرة و بدون إنقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطي له رقم (01)

و يستمر الترقيم الأفقي في إتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعريجي بطريقة منتظمة ذهابا و إيابا، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية و الريفية في عملية الترقيم⁽¹⁴⁵⁾.

ثالثا: حصر مناطق الصعوبة لتقدم الأشغال

تقوم المصالح المحلية لمسح الأراضي بدراسة تظهر من خلالها، فوق مخطط منظم المناطق التي يمكن أن تشكل صعوبات من شأنها أن تعرقل تقدم أشغال المسح العام، ويتم ترتيب الأقسام المراد معالجتها بالنظر إلى درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكيات خلال الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، حدود غير ظاهرة، صعوبة المسلك و وعورة الأرضية) ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة، لتمتد بعد ذلك للأقسام حسب تصاعد درجة الصعوبات.

المطلب الثاني

الإجراءات الميدانية لعملية مسح الأراضي

تأتي الأعمال الميدانية بعد تحضير كل الوثائق الضرورية و توفير الإمكانيات اللازمة، و تمر هذه الأعمال بمجموعة من الخطوات تتمثل في تحديد إقليم البلدية و وضع حدود أجزاء الملكيات و التي تكون وجاهية و لا بد أن يكون حضوره شخصا أو بواسطة ممثل، و إن تغيب المالك رغم إستدعائه بموجب 03 إستدعاءات متتالية تفصل بينها خمسة عشرة (15) يوما تكون عملية وضع الحدود تعيين حدود الأملاك الوطنية، و ذلك بحضور ممثلي المصالح التقنية، المكلفة بتسيير هذه الملحقات أو طبقا للمخططات المرسله من هذه المصالح.

145 - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 229.

و تستمر عملية وضع الحدود الى أن تشمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية، إذ لا يتم الانتقال إلى قسم مساحي آخر إلا بعد الإنتهاء من مسح القسم الذي شرع فيه⁽¹⁴⁶⁾.

الفرع الأول عملية تعيين الحدود

المقصود بعملية تعيين الحدود هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية و وصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود و هذا حسب ما يلي:

أولاً: وضع حدود الإقليم البلدي و أشغال الاستطلاع

تنص المادة الخامسة من المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 على ما يلي: " ينبغي على البلديات أن تحدد أقاليمها.

ويقوم بهذا التحديد عون مكلف بعمليات مسح الأراضي بمحضر رئيسي المجلس الشعبي البلدي للبلدية و رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و يفحص و يحل وزير الداخلية في النهاية الصعوبات التي تعني تحديد البلديات"⁽¹⁴⁷⁾.

يفهم من هذه المادة أن جميع البلديات المعنية بعملية مسح الأراضي ملزمة بتحديد إقليمها لتسهيل و ضبط عملية المسح العقاري، ولا يمكن ضبط الحدود الخاصة بكل بلدية إلا طبقا للوثائق المعدة تطبيقا للقانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فيفري 1984، يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، على أن تتقل تلك الحدود في محضر رسمي يسمى محضر التحديد بحضور رئيس المجلس

146 - حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. ص 400-403.

147 - مرسوم رقم 76-62، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدّل و متمم، المرجع السابق.

الشعبي البلدي المعني و رؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، و عند الإقتضاء يذكر في المحضر كل الإحتجاجات أو الإقتراحات الرامية إلى تغيير طفيف في الحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة (148).

و تقدم هذه الوثيقة، بعد إمضائها من طرف كل الأشخاص المؤهلين لذلك و الحاضرين لعمليات وضع الحدود إلى السيد الوالي قصد الموافقة و المصادقة عليها. كما تقدم إلى السيد وزير الداخلية قصد الموافقة في حالة ما إذا كانت هذه الحدود مجاورة لحدود ولاية أخرى أو حدود دولة أخرى.

ثانيا: تحرير المحضر

يحرر محضر تثبيت الحدود، ما بين البلديات، على مطبوع نموذج (T12) بواسطة مخططات مرئية، و عند الحاجة، بمخططات إستطلاعية مؤشر عليها قانوناً.

يحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها و التعريف بحدودها و يقسم إلى مواد بقدر وجود المخططات البيانية و يحزر بعبارات واضحة و دقيقة، و يتعين بالخصوص عدم استعمال عبارات " الحافة اليسرى " أو " الحافة اليمنى " للطريق، و لكن بتحديد اتجاه الحدود لهذه الطبيعة، كما يجب أن يشار وجوبا إلى مايلي:

1- في العمود الأول: رقم النقاط التي يتم ترقيمها ابتداء من الوحدة و بنظام تصاعدي للأعداد الطبيعية و بدون إنقطاع.

2- في العمود الثاني: توضع طبيعة النقطة مثل نصب أو مفترق الحدود أو ملتقى تفاصيل طبوغرافية (محاور الطرق، الولايات و الحفر ...)

3- في العمود الثالث: تعيين الحدود بصفة دقيقة قدر الإمكان (محور الحفرة أو طريق أو وادي...) حد مستقيم أو مُلتوي، خط اعتباري.

4- في العمود الرابع: الملاحظات المحتملة، و بالخصوص، للإشارة إلى التعديلات البسيطة المقترحة، عدم إتفاق الأطراف، رقم النقطة كما هو مبين في محضر سابق لتثبيت الحدود.

تجمع باقي الوثائق المرفقة، عند الإقتضاء، بنفس الشروط في النسخة الأصلية للمحضر. و إذا رفض أحد الأطراف المعنيين الإمضاء فإن هذا الرفض و كذا الأسباب المثارة تقيد عند النهاية في بند النزاعات. و إذا تعلق الأمر ما بين البلديات فللوالى أن يصلح بين الأطراف أو الفصل في النزاع.

أما إذا تعلق الأمر ما بين البلديات الواقعة بين ولايتين مجاورتين، فعلى الوزير الفصل في النزاع المقترح من الولاية المعنيين(أنظر قانون رقم 84-09 يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد). يعد الحضر في عدة نسخ بحيث يمكن الإحتفاظ بنسختين بالمصلحة و تسليم نسخة لكل مصلحة معنية (الولاية، البلدية الممسوحة، البلديات المجاورة)⁽¹⁴⁹⁾.

وبعد الإنتهاء من عملية تعيين الحدود للبلدية، يقوم الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري بتعيين و تحديد الأماكن المُسماة و ذلك قصد توثيقها. غالباً ما تكون حدودها غير معروفة وتجدد بإدلاءات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأمكنة و بكيفية تطابق مع حدود الملكية، وينبغي هنا الإستعانة بخرائط التحديد للبلديات المعدة على سلم 25.000/1 أو إلى 50.000/1 و كذا المخططات القديمة المشيخية.

يجب أن يكون المكان المسمى داخل قسم، ومن جهة أخرى، ينصح بحذف بعض الأماكن المسماة، في المناطق التي تتواجد فيها بكثرة مما يعيق فهم المخطط⁽¹⁵⁰⁾.

149 - أنظر الفقرة 1-2-1-3 من التعليمية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، المرجع السابق.

150 - أنظر الفقرة 1-2-2، المرجع نفسه.

الفرع الثاني

عملية التحقيق العقاري

و بعد ذلك تأتي أهم خطوة في هذه الأعمال و المتمثلة في التحقيق العقاري، و يتم خلالها معاينة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المتعلقة بها، و يتم التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، تتم بواسطة عونين محققين واحد من الحافظة العقارية و الآخر من إدارة أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح⁽¹⁵¹⁾.

لقد عرفت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، التحقيق العقاري بنصها: " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها و دراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري و مسح الأراضي وأملاك الدولة و الضرائب، و عند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى.⁽¹⁵²⁾"

قد يتم التحقيق العقاري بصفة إلزامية يجريه المحقق موازاة مع العمل التقني للمسح العقاري (وضع الحدود) و يسمى بالتحقيق الميداني، و هو أهم إجراء في عملية مسح الأراضي، إذ بناءً على نتائجه يتم تأسيس السجل العقاري، و قد يكون إختيارياً أو كما ويسمى بالمسح بناءً على الطلب، و ذلك بناءً على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد و بدون سند، أو حرر بشأنه سند ملكية قبل الفاتح من مارس سنة 1961 بهدف تسليم سند الملكية من أجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك غير الممسوحة.

151 - أنظر الفقرة 1-3-2، من التعلية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، المرجع السابق.

152 - مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

حيث تنص المادة 1 من القانون رقم 02-07 يتعلق بالتحقيق العقاري: " يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري." كما تُضيف المادة 2 من نفس القانون: " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية⁽¹⁵³⁾.

من إستقرائنا لنص المواد السالفة الذكر نلاحظ أن معاينة العقارات تشمل: العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية (العقارات الغير خاضعة لعملية المسح) أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 والتي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

و تجدر الإشارة إلى أنه يمكن التمييز بين التحقيق العقاري الإلزامي و التحقيق الإختياري، وهذا ما نصت عليه المادة 2 من القانون 02-07 المتعلق بالتحقيق العقاري، فالتحقيق العقاري الإلزامي يعتبر من أهم إجراءات عملية المسح العقاري فهو إجراء إجباري يتم موازاة مع عملية المسح، يقصد به خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات الميدانية، حيث تقسم مهام التحقيق على الأعوان المشرفين على المسح للحصول في الأخير على ضبط دقيق للحقوق العينية و تحديد أصحابها تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة، و بالتالي كل العقارات المعنية بعملية التحقيق بصرامة واهتمام كلما كانت وثائق المسح أكثر نزاهة و دقة، و بذلك فالتحقيق الإلزامي ينطوي على تعيين أصحاب الحقوق، كما يجب أن يمتد إلى تحديد حقوق الملكية⁽¹⁵⁴⁾.

153 - قانون رقم 02-07، مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.

154 - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 71.

أما التحقيق الإختياري (المسح بناءً على الطلب)، فهو إجراء يكون بطلب فردي أو بطلب جماعي و هذا ما نصت عليه المواد من 3 إلى 6 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 يتعلق بتعليقات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ينصب فقط على العقارات المملوكة ملكية خاصة التي ليس لها سند أو لها سند محرر قبل الفاتح مارس 1961، وهو إجراء تقوده مديريةية الحفظ العقاري بحيث يتم تحت مراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي مباشرة تحت مسؤوليته⁽¹⁵⁵⁾.

أما فيما يخص شروط العقار موضوع التحقيق نصت المادة الثالثة من قانون 07 - 02 على أنه لا تطبق أحكام قانون التحقيق العقاري على الأملاك العقارية الوطنية، بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش والأملاك الوقفية⁽¹⁵⁶⁾.

وقد أسندت عملية التحقيقات الميدانية التي ترتبط بإعداد المسح العام للأراضي كما ذكرناه أعلاه، إلى أعوان مُحَقِّقُونَ يباشرون مهمة التحقيق المسندة إليهم بمعاينة أصحاب الحقوق، وحق الملكية والحقوق العينية المتعلقة بها وهذا حسب ما يلي:

- معاينة حق الملكية:

يتم التنقل إلى مختلف العقارات المعنية بالمسح، أين تتولى الفرقة التقنية معاينة الملكية والحقوق العينية الأخرى من خلال السندات التي يحوزها المالكين والإستدلال بتصريحات الملاك المجاورين حالة غياب السند الذي يثبت واقعة الحياة.

- معاينة الملكية بسند:

يتم تعيين الملكية و تحديد الحقوق العينية الأخرى و شهرها، إلا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، إذ يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل ترقيم نهائي بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، مما يخول للمالك الحصول على الدفتر العقاري،

155 - راجع في ذلك المواد من 03 إلى 06 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

156 - قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

ولكن في مثل هذه الحالة يشترط وجود عقود، أو سندات أو أي وثيقة مقبولة قانوناً لضمان الملكية، تقوم مصلحة المسح أثناء عملية التحقيق العقاري بضرورة فحص السند المقدم من المالك بدقة، وحالته حول الحقوق العينية الأخرى والتحقق من عدم وجود أي تصرف لاحق على حق الملكية، وكل ذلك بمراجعة أرشيف المحافظة العقارية⁽¹⁵⁷⁾.

قد يتوفر السند المعاین من قبل لجنة التحقيق على الشروط المطلوبة قانوناً، ولكن قد لا يتضمن على معلومات دقيقة تخص العقار فيستبعد السند المقدم، كأنه غير موجود مما يستوجب على المعاین التحقق من عناصر الحيابة القانونية وأحقية الملكية في حالة عدم الاعتراضات، أما في حالة الزيادة أو النقصان في المساحة يتم إجراء تحقيق تكميلي لهذا الغرض، حالة تطابق لما هو موجود في الميدان بالإستناد على سندات الملاك المجاورين، تثبت أحقية المالك في حالة عدم المطابقة صرف الأطراف إلى لجنة المسح و محاولة البث فيه⁽¹⁵⁸⁾.

- معاينة حق الملكية بدون سند:

ترتكز هذه المعاينة حول البحث عن واقعة الحيابة والتدقيق من توفر شروطها، وذلك عن طريق جمع العناصر الضرورية المتعلقة بالحيابة، فيقدم المدعي كافة الإثباتات من أجل ذلك بما فيها شهادة الشهود، وشهادة الملاك المجاورين و السماع إليهم، مع إرفاق المدعي بوثائق الحالة المدنية و مختلف الوثائق التي تدل على ذلك كالشهادات الجبائية، ويتم البحث من جهة أخرى في أرشيف المحافظة العقارية حول وجود حق مشهر يخص القطع الممسوحة يحول دون حيابة صحيحة.

157 - صرادوني رفيقة، المرجع السابق، ص 38.

158 - للتوضيح أكثر راجع في ذلك الفقرة 1-3-3 من التعلیمة رقم 16، متعلقة بسیر عمليات مسح الأراضي و الترفیم العقاري، المرجع السابق.

و آخر خطوة في هذه الأعمال تتمثل في تجسيد الحدود النهائية و حساب المساحات ليتم في الأخير إعداد البطاقة بالعقار والملاك (البطاقة العقارية- T10)⁽¹⁵⁹⁾ وتكمن أهمية هذه البطاقة في أنها تشمل المعلومات الخاصة بالعقارية⁽¹⁶⁰⁾.

المطلب الثالث

إيداع وثائق مسح الأراضي

بمجرد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية، و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، و يتم الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، و يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، يصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع، كما يحدد أقسام و إسم البلدية و الأماكن المذكورة التي تم مسحها، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي و لمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، حيث ينشر هذا المحضر عن طريق إعلان في الجريدة اليومية الوطنية، وكذا في شكل إعلانات يتم إصاقها في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي و في الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات، و هذه الإجراءات تهدف إلى إعلام المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى حول عملية تأسيس السجل العقاري، و تمكينهم من أن يتسلموا من طرف المحافظ العقاري لكل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة، و يترتب على إيداع وثائق المسح و شهر محضر التسليم، تسليم المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري، و لكن حتى يمكن لهم تسليم

159 - أنظر ملحق رقم 19.

160 - للتوضيح أكثر راجع في ذلك الفقرة 1-3-6 و 2-2-1 من التعليم رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

تلك الوثائق، فإنه ينبغي على كل مالك أو حائز أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً وصفيًا للعقار تسلمه له الإدارة، و يحرر هذا الجدول على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، و يحرره الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم، ويعدده محررو العقود الإدارية، إذا كانت الملكيات محل أحكام قضائية، و تؤشر هذه الجداول من طرف المُحرّر، ثم يتقدم المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبين بالوثائق و السندات و العقود التي تبين أصل الملكية، و يبين في هذا الجدول، وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها ومحتواها و أرقام مخطط مسح الأراضي.

الفرع الأول

الترقيم العقاري

بعد إنتهاء لجان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية، تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري، يكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح.

ينص المرسوم رقم 63-76 يتضمن تأسيس السجل العقاري، ثلاث حالات في عملية ترقيم

الأراضي الممسوحة في السجل العقاري و هي كما يلي:

أولاً: الترقيم النهائي

في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار

المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

ثم يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى).

و في حالة الشياخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشياخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و الإحتفاظ به.

كما ينقل المحافظ العقاري عند الإقتضاء بمناسبة هذا الترقيم، إجباريا، في السجل العقاري قيود الإمتيازات، الرهون وحقوق التخصيص الغير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها.

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة قانونا كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار⁽¹⁶¹⁾.

ثانيا: الترقيم المؤقت

يكون الترقيم مؤقتا في حالتين:

1 - الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة، أي عندما تشير المعلومات المبنية في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة أشهر.

هذا و حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة و لم يحضروا لعملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق فإنه طبقا لأحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل

161 - أنظر الفقرة 2-2-2 من التعليم رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

و المتمم، بات من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية⁽¹⁶²⁾.

2 - الترقيم المؤقت لمدة سنتين

قد تطرح أثناء عملية المسح وتحديدًا أثناء مباشرة عمليات الترقيم المؤقت للعقارات المسوَّحة عدم وجود بيانات كافية ومرجعية تحقق في الملكية العقارية أي عدم وجود سندات سواء كانت رسمية أو عرفية وصاحب الحق الظاهر يتمسك بالحيازة الطويلة الموروثة أبا عن جد، لكن هذه الحيازة لا تبررها أي مستندات شرعية أو تقنية لدى المصالح المختصة بمسح الأراضي. إذن عند غياب سند كافي و عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم العقار مؤقتًا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح⁽¹⁶³⁾.

بعد هذه المدة يصبح الترقيم نهائي إلا إذا ظهرت، خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار و ملكيته. كما يعلن هذا الإجراء المتعلق بالترقيم المؤقت بجميع وسائل النشر⁽¹⁶⁴⁾.

ويطبق الترقيم لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد ولم يعرف لها مالك، ففي حالة عدم مطالبة ملكية العقار المسوَّح، يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها⁽¹⁶⁵⁾، لكن المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015⁽¹⁶⁶⁾، عدلت هذا الإجراء حيث يرقم

162 - أنظر الفقرة 2-2-3، من التعلية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

163 - أنظر ملحق رقم 34 و 38.

164 - أنظر الفقرة 2-2-4 من التعلية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

165 - أنظر الفقرة 2-2-5، المرجع نفسه.

166 - قانون رقم 14-10، مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج.، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2015.

كل عقار لم يطالب به صاحبه خلال عملية مسح الأراضي ترقيمًا نهائيًا بإسم الدولة، حيث تنص: "تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر، تحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر: "يُرقم كل عقار لم يُطالَب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيمًا نهائيًا بإسم الدولة.

في حالة إحتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر (15) سنة ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد و بناءً على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفاظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية، بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكه⁽¹⁶⁷⁾.

خلال الترقيم المؤقت، لا يمكن أن يُمنح الدفتر العقاري للمعنيين كونه يعد سند ملكية لا يُسلم إلا للشخص الذي إعترف بأحقّيته في الملكية.

غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء مدة الترقيم لا تدع شك في أحقية ملكية الشخص المعني في العقار، في هذه الحالة، فإن المحافظ العقاري ملزم دون الإنتظار، بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني و تسليم الدفتر العقاري للمالك المُعترف به.

هذا و تجدر الإشارة إلى أن شهادة الترقيم خلال مدة صلاحيتها تخول لصاحبها جميع حقوق الملكية ما عدا حق التصرف وعليه يجوز للمعني الحصول على قرض بنكي في إطار البناء أو الإستثمار و يقيد العقار بتأمين عيني (رهن قانوني أو إمتياز)، كما يمكنه تقديم الملف للحصول على رخصة⁽¹⁶⁸⁾.

167- قانون رقم 14-10، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، المرجع السابق.

168- أنظر الفقرة 2-2-6 من التعليم رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

الفرع الثاني: إنشاء البطاقات العقارية

بعد إتمام إعداد عمليات مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية، و إيداع المسح و الوثائق و العقود التي تكون محلا للشهر، تحدث بطاقة عقارية بالنسبة لكل قطعة أرضية موجودة في الخريطة المساحية، و تمثل الناطق الطبيعي و الوضعية القانونية الحالية للعقارات، و كل تأسيس لبطاقة عقارية لدى المحافظة العقارية، يجب إيداع جدولاً محرراً على نسختين مرفق بجميع السندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار حيث تحتوي كل بطاقة عقارية على مجموعة من المعلومات تبين الحالة القانونية و المادية للعقار، و تعمل هذه البطاقة على تشجيع المتعاملين في العقار و توفير الحماية و الإئتمان العقاري و تتضمن البطاقات العقارية ما يلي:

- وصف العقارات العينية بالإستناد الى مخطط مسح الأراضي.

- هوية و أهلية أصحاب الحقوق.

- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

و للإشارة فإن للبطاقات العقارية نوعين فهناك بطاقة عقارية عينية و هي البطاقات التي تعد بعد إتمام عملية مسح الأراضي في حين النوع الثاني يمثل مجموعة البطاقات العقارية الشخصية و هي ذات طبيعة مؤقتة لأنها أعدت خصيصاً للعقارات و الحقوق العينية التي لم يتم مسحها بعد، و يمكن تقسيم كل من هذين النوعين إلى أقسام حسب طبيعة المنطقة⁽¹⁶⁹⁾:

- **بطاقات عقارات حضرية:** و تشمل هذه البطاقات: البطاقات العامة للعقار، بطاقات

الملكيات المشتركة.

- **بطاقات قطع الأراضي:** و هي بطاقة تشمل العقارات في شكل أراضي بيضاء و ليست

مبنية، و تنشأ كل بطاقة وحدة عقارية، و التي تتشكل من مجموعة قطع متجاورة، و لقد تشكل هذه القطع إما ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع⁽¹⁷⁰⁾.

169 - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 108.

170 - حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، التخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013، ص 37-38.

و تمسك البطاقات العقارية في كل الحالات بترتيب أبجدي و تتكون من قسمين:

- **القسم العلوي:** و يشمل على كافة البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

- **القسم السفلي:** و يخص هذا القسم و الذي هو في شكل جدول يكتب فيه جميع العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقة⁽¹⁷¹⁾.

و يلزم المشرع، مسك مجموعة البطاقات العقارية طبقاً للمادة 15 من الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 25 مارس 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم⁽¹⁷²⁾، في جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية، و المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي و المثبتة لتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، و بصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد و مسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

و يقصد المشرع بالتسجيل في مجموعة البطاقات العقارية، إجراء شهر المحرر الرسمي بالمحافظة العقارية حتى يكسب الشخص الحق العيني العقاري، لأن الشهر العقاري مصدر الحق العيني⁽¹⁷³⁾.

171 - حميداتو خديجة، المرجع السابق، ص 38.

172 - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

173 - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 108.

المبحث الثاني

الدفتري العقاري كأثر لعملية المسح العقاري

ترجع جذور الدفتري العقاري الى القانون الألماني المؤرخ في 1891، وارتبط هذا المفهوم بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي العام، ومع اكتساء هذا النظام معظم دول العالم أخذت به تباعا و اقتناعا، فقد تبنى المشرع الجزائري هذا النظام بمقتضى الأمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، المنفذ بالمرسومين التنفيذيين 62-76 و 63-76 المتعلقين تباعا بإعداد مسح الأراضي العام وبتأسيس السجل العقاري.

فالدفتري العقاري يمثل و بحق تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، وهو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، و هو محدد بنموذج خاص وفق القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1977. و يعبر و بصدق عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، و قد استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتري العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 متعلق بإثبات الملكية الخاصة المنفذ لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية⁽¹⁷⁴⁾.

يسمح الدفتري العقاري بضمان حق الملكية المطلقة على العقار في مواجهة الغير، و يضيف عليها طابع حماية، بواسطته تكون الحقوق العينية العقارية في منأى عن مخاطر الغموض و تضارب الحقوق بين الأشخاص، و ذلك من خلال البيانات التي يتضمنها هذا السند، و عليه يمكن تقديم تعريف بسيط لهذه الوثيقة و ما تتضمنه من بيانات و الأهداف التي أسس من أجلها، و المنازعات التي تعترضه ضمن المطلبين الموالين:

174 - مرسوم رقم 32-73، مؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، متمم بالمرسوم رقم 73-86 مؤرخ في 17 جويلية 1973، ج.ر.ج.ج.، عدد 59 صادر في 24 جويلية 1973.

المطلب الأول

المقصود بالدفتر العقاري

يمثل دفتر العقاري⁽¹⁷⁵⁾ الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية الممسوحة، ينتج بإتباع إجراءات قانونية صحيحة لتأمين معرفة دقيقة للعقارات، و بذلك يسلمه المحافظ العقاري للمالك الذي ثبت حقه بعد تسديده لرسوم خاصة محددة قانونا، و سندرج تعريفه في (الفرع الأول)، في حين نذكر البيانات التي يتضمنها في (الفرع الثاني)، و نبرز أهدافه في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف دفتر العقاري

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف واضحا و صريحا للدفتر العقاري، وهو ما دفعنا للجوء إلى الفقه الذي تباين في تعريفاته، و التي كان لها نفس المضمون. فهناك من يعرفه على أنه: " تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير"⁽¹⁷⁶⁾. و البعض الآخر عرفه بأنه: " سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يرد عليها من أعباء"⁽¹⁷⁷⁾.

و يعرف أيضا على أنه " سند للملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى، ويضمن لها الحماية الكافية و يكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير". و يعرف أنه: " ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، و المعبر عن الوضعية القانونية الآتية للعقار"⁽¹⁷⁸⁾.

175 - أنظر ملحق رقم 37.

176 - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 43.

177 - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 195.

178 - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 131.

و أيضا: " سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري " (179).

من خلال هذه التعاريف، يتضح أن الدفتر العقاري كرس من أجل وظيفتين، حماية الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، و دعم الإئتمان العقاري، و هذا من خلال ما يتضمنه الدفتر من بيانات و معالم و حدود واضحة نافية للجهالة، و نعرض هذه البيانات من خلال الفرع الموالي.

الفرع الثاني

مضمون الدفتر العقاري

حسب نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم⁽¹⁸⁰⁾، يجب أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري والذي يجب أن يحتوي على:

1 - الطابع

مجموعة من البيانات المعنية أو المعرفة للعقار و الذي يتضمن: البلدية، مجموعة الملكية رقم، القسم، سعة المسح.

2 - مجموع الجداول

1.2 - الجدول الأول: تعين فيه مجموع الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي(الموقع، المساحة..).

2.2 - الجدول الثاني: و يتضمن الملكية و ينقسم إلى قسمين:

179 - أسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006، ص 26.

180 - مرسوم تنفيذي رقم 76 - 63، يتضمن تأسيس السجل العقاري، معدّل و متمم، المرجع السابق.

أ - قسم أيمن: يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق و كذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار.

ب - قسم أيسر: هوية المالكين (الإسم ، اللقب ...)

3.2 - الجدول الثالث: يتضمن قسمين :

أ - قسم أيمن : تذكر فيه الإرتفاقات .

ب - قسم أيسر: خاص بالتغييرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة

4.2 - الجدول الرابع: يتضمن قسمين :

أ - قسم أيمن: مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات.

ب- قسم أيسر: خاص بالتغييرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن المجاور.

5.2 - الجدول الخامس: تؤشر فيه كل الإمتيازات و الرهون الواردة على مجموع الملكية.

أ - قسم أيمن: بشهر جميع التصرفات (الرهون ، الإمتيازات) .

ب- قسم أيسر: تشطيبات التصرفات مثل شطب الرهن عند انقضائه .

6.2 - الجدول السادس: و يخص تأشيرة التصديق و التي من خلالها يصادق المحافظ

العقاري و تحت مسؤوليته على أمرين هما:

أ - الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكة.

- القوام الطبيعي أو المادي للعقارات،

- المالكين و أصحاب الحقوق العينية الظاهرين المعترف لهم بذلك ميدانيا،

- طرق الإستغلال المستعملة في الأملاك الفلاحية.

ب - الأمر الثاني: على تطابق التأشيرتين المبينتين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية

الموافقة له، و يتم التصديق عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة وتوقيع المحافظ العقاري.

يجب أن يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، و يمنع الكشط أو الأغلاط أو السهو و تصحيح عن طريق الإحالات، و يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، يشهد بصحة كل تأشيرة عن طريق توقيعه و وضع ختم المحافظة⁽¹⁸¹⁾. كل تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يمس الدفتر العقاري " توافقهما " و يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشيرات الواردة في البطاقات العقارية، و له أن ينذر حائز الدفتر العقاري و ذلك بقصد تصحيحه⁽¹⁸²⁾.

الفرع الثالث

أهداف الدفتر العقاري

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة و الخاصة على حد سواء، فهذا النظام يهدف إلى تكريس و الحفاظ على الملكية العقارية و ذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن مبرزا في ذلك تحقيق الأهداف التالية:

أولاً: حماية الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب

بحصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك إثبات حقه في ملكية العقار وله أثر مطهر للحقوق العينية العقارية، و المقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع الحقوق التي لم تسجل أيا كان سبب تسجيلها، ومن ثم يعني خلو العقار المسجل من أية عيوب قد تلحق بها⁽¹⁸³⁾.

181 - أنظر القرار المؤرخ في 27 ماي 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر.ج.ج. عدد 20، صادر في 9 مارس 1977.

182 - أحمد ضيف، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، عدد 06، قسم الحقوق جامعة تيارت، الجزائر، 2009، ص 228.

183 - حميدانو خديجة، المرجع السابق، ص 8.

ثانيا: الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه قانونا أن الدفتر العقاري يسلم في نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي تبنته الجزائر من أجل التخفيف من عيوب الشهر الشخصي، وما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص و إغتصاب الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف، و تشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص (عن فلان، عن فلان...)، مما يثير خلافات و إشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار، و ثبت عمليا و ميدانيا في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك، مما يؤدي إلى نشوء النزاعات العقارية أمام الجهات القضائية المختصة، إضافة إلى طول عمر هذه النزاعات، لذلك تبنت العديد من الدول و من بينها الجزائر نظام الشهر العيني، لتطهير الملكية العقارية من عيوب الشهر الشخصي، هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد أن الدفتر العقاري يسلم بعد القيام بعملية المسح، هذا الإجراء الذي يعمل على تقسيم الأراضي و الأملاك إلى قطاعات حضرية، ريفية و صناعية، حيث يحد من تداخل المناطق الصناعية بالمناطق العمرانية، وبالتالي يقلل من فوضى العقار، كذلك يسلم الدفتر العقاري بموجب رقم خاص مطابق ضمن مجموعة البطاقات العقارية التي تكون محل نقل في السجل العقاري.

ثالثا: حجية الملكية العقارية

إن الحصول على الدفتر العقاري يمكن صاحب الملكية من الإحتجاج به في مواجهة الغير، و هذا يتوقف عند أربعة مبادئ و تتمثل فيما يلي:

1 - مبدأ الأثر المنشئ و المقرر للدفتر العقاري:

يهدف هذا المبدأ إلى أن الحقوق المسجلة في هذا الدفتر لا تكون حجة على الأطراف والغير إلا بتسجيلها، و أن وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتر، لذلك يعتبر الدفتر العقاري

مصدر للحق العيني العقاري، و بهذا يرى البعض: " أنه إذا كانت الحياة سند ملكية في المنقول، فإن الدفتر العقاري هو سند ملكية في العقار ".

و القول بأن التصرف القانوني هو مصدرا للحق، مثل الميراث بعد نقل الحقوق من الموروث إلى الورثة و تسجيلها بالسجل العيني، و يعتبر ذلك التسجيل في حد ذاته مصدرا للحق العيني، لأن التسجيل يكون مطهرا له من كافة العيوب، و أنه لا قيمة للعيوب التي تطل التصرفات القانونية بعد ذلك.

و ما يمكن قوله حول هذا الرأي، أنه يؤدي إلى رفع كافة الأثار القانونية عن التصرفات غير المسجلة و من ثم تصبح و كأنها لم تكن، إلا أن ذلك غير صحيح، لأن تلك التصرفات القانونية ما دامت صحيحة، حتما ترتب كافة أثارها القانونية حتى و إن نص المشرع على ركن التسجيل للإعتداد بها⁽¹⁸⁴⁾.

ومن هنا ذهب بعضهم إلى القول: "ينعقد التصرف العقاري خارج مصالح المحافظات العقارية، و يرتب كافة أثاره فيما عدا نشوء الحق العيني الذي يجب لنشوئه أن يفيد الحق في السجل العيني".

و لهذا يعد الدفتر العقاري سند يكرس استقرار المعاملات من جهة، و حماية الأشخاص من العبث و التقليل من أفعال الغش و التدليس من جهة أخرى، لذلك يعتبر القانون أن التصرفات في الأموال العقارية خارج إدارات الحفظ العقاري باطلة و ليس لها أثر قانوني.

2 - مبدأ عدم الإحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري

و المقصود بهذا المبدأ، أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري وحدها فقط يمكن الإحتجاج بها، سواء بين المتعاقدين أو إتجاه الغير، و لا يمكن للغير الإحتجاج بأن هناك قيود أو رهون أو حجوزات مترتبة عن هذا الحق، ما لم تكن مسجلة في هذا الدفتر أو في البطاقة العقارية الخاصة به.

184 - حميداتو خديجة، المرجع السابق، ص 9.

3 - مبدأ إفتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري:

و يعني هذا المبدأ، أن كل ما يتم تسجيله هو عنوان الحقيقة بالنسبة للغير أو ما بين المتعاقدين، و من ثم فإن كل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر الشخص الحقيقي لصاحب ذلك الحق، و لا يمكن الطعن فيه إلا بما استثناه القانون، كالتزوير مثلا، لذلك يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية التحقيق في كل الوثائق المقدمة من طرف المعنيين و مراجعتها مراجعة دقيقة قبل إجراء عملية التسجيل أو القيد، و ذلك بتلاقي كل أسباب الطعن و ضمان الحقوق من التدليس و الغش، لأن نظام الشهر العيني يقوم على مبدأ الشرعية، و لهذا تنص بعض التشريعات على عدم الإعتراض لإلغاء الدفتر، و إنما يثار النزاع أمام الجهات القضائية المختصة على أساس المطالبة بالتعويض، تطبيقا لمبدأ استقرار المعاملات.

4 - مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري

يقضي هذا المبدأ بأن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري و البطاقة العقارية الخاصة به، لا يمكن لأي شخص وضع يده على العقار ليكتسبه بالتقادم، بمعنى لا جدوى من الحياة في الأراضي و العقارات بصفة عامة إذا ما تمت بها عملية المسح، و سلمت لأصحاب الحقوق دفاتر عقارية، و بالتالي فإن صاحب الحق المسجل بموجب دفتر عقاري لا يسقط حقه بأي نوع من أنواع التقادم، لأن ذلك يؤدي إلى إهدار الحجية التي أضافها القانون على هذا الدفتر⁽¹⁸⁵⁾.

185- حميداتو خديجة، المرجع السابق، ص 10-11

المطلب الثاني

منازعات المسح العقاري

إن إجراءات مسح الأراضي و إعداد الدفتر العقاري المشار إليها أثناء هذه الدراسة لا تخلو من الإحتجاجات سواء أثناء القيام بالتحقيقات من طرف الأعوان المؤهلين بمسح الأراضي، أو في مرحلة الترقيمات سواء كانت مؤقتة أم نهائية، وهذا بالنظر إلى عدة إعتبارات منها إمكانية الوقوع في خطأ، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت، و هذا ما سنتطرق إليه ضمن الفرعين التاليين:

الفرع الأول

منازعات قبل إصدار الدفتر العقاري

تتعدد المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فالدفتر العقاري قبل إصداره قد سبقته إجراءات حددها القانون و هي لا تخرج عن فرضيتين و هما:

أولاً: منازعات التحقيق

تنص المادة 10 من القانون رقم 07-02 الذي يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على: "يتلقى المحقق العقاري في الميدان، تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته. يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير.

يحرر محضراً مؤقتاً مسبباً قانوناً، يتضمن نتائج التحقيق و يضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه."

كما تنص المادة 17 من نفس القانون على: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يُعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسبباً يتضمن رفض التقييم العقاري. يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه⁽¹⁸⁶⁾."

فوفقاً لنص المادتين السابقتين يتبين لنا أنه، أثناء مباشرة عملية التحقيق قد تنثور بشأن التحقيق نزاعات و احتجاجات و ذلك بعد اطلاع الجمهور على المحضر المؤقت، كما قد تنثور نزاعات بعد إتمام عملية التحقيق.

و قد تم معالجة هذه المنازعات بموجب القانون رقم 07-02، و المرسوم التنفيذي رقم

147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، و كذا التعليم رقم 16

المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري في الفقرة رقم 1-6-3، و ذلك كما يلي:

1 - المنازعات المثارة أثناء سير عملية التحقيق العقاري

تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري

وتسليم سندات الملكية على: "يحرر المحقق العقاري محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري 15

يوماً على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه.

186 - قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً، في مقر بلدية موقع العقار خلال 8 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور قصد تقديم إحتجاجات أو إعتراضات محتملة.

تبدأ المدّة المفتوحة للإحتجاجات أو الإعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد 8 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت⁽¹⁸⁷⁾.

في حالة ما إذا لم يقدم أي إحتجاج أو إعتراض خلال المدة المقررة قانوناً، يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به⁽¹⁸⁸⁾.

لكن في حالة تسجيل إحتجاجات أو إعتراضات في السجل الخاص لها⁽¹⁸⁹⁾، و في المدة المقررة قانوناً في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح في سبيل تقريب وجهات النظر بين الأطراف، خلال ثمانية (8) أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراضات و الاحتجاجات، و يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بالتنقل جديد إلى عين المكان، قصد دراسة الاحتجاجات و الاعتراضات المثارة من طرف صاحب المصلحة⁽¹⁹⁰⁾.

و إذا ما أضيفت محاولة الصلح إلى اتفاق الأطراف، يحرر المحقق العقاري محضراً للصلح⁽¹⁹¹⁾، و في هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقاً لأحكام المادة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج الاتفاق الذي أدى إلى الصلح⁽¹⁹²⁾، و تنتج

187 - مرسوم تنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

188 - أنظر المادة 13، المرجع نفسه.

189 - تنص المادة 11 فقرة 1 من القانون 07-02 على: "تقيد الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي".

190 - أنظر المادة 14، المرجع نفسه.

191 - أنظر ملحق رقم 35.

192 - أنظر المادة 12 فقرة 1 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

هذه العملية بإعداد المحضر النهائي الذي يدون فيه بتفصيل كل نتائج التي توصل إليها المحقق العقاري⁽¹⁹³⁾.

لكن إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر المحقق العقاري محضراً بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف⁽¹⁹⁴⁾، يبين فيه أن إجراء التحقيق العقاري موفق، و أن للطرف الذي قدم إحتجاجاً أو إعتراضاً أجل مدته شهران(2) لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، و توقف الإجراءات إلى غاية صدور حكم في الدعوى، و تخضع عريضة الدعوى إلى إجراءات الشهر، و تخضع عريضة الدعوى المذكورة إلى إجراءات الشهر⁽¹⁹⁵⁾.

2- المنازعات المثارة بعد نهاية التحقيق العقاري

بالعودة الى أحكام نص المادة 17 من القانون رقم 07-02، المذكورة أعلاه، نجدها قد عالجت مسألة المنازعات التي قد تثار بعد نهاية التحقيق و ذلك في حالة ما إذا لم يضيء التحقيق العقاري إلى نتيجة فإن مسؤول الحفظ العقاري الولائي يعد مقرر مسببا، يتضمن رفض الترقيم، ويكون قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانوناً لذلك، ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة(6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 منه⁽¹⁹⁶⁾.

و تُضيف المادة 18 من نفس القانون، أنه في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع

193 - أنظر المادة 13 فقرة 1 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

194 - أنظر ملحق رقم 36.

195 - أنظر المادة 12 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق، و المواد 16، 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، المرجع السابق.

196 - قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

الدعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لأجل تحريك الدعوى العمومية⁽¹⁹⁷⁾.

ثانيا: منازعات الترقيم

1 - منازعات الترقيم المؤقت

بموجب أحكام المرسوم رقم 63-76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، السالف الذكر، على الذين يدعون حيابة حقوق عينبية على العقارات الممسوحة أن يُبلغوا إعتراضاتهم كتابياً إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم.

للمعني أن يقيد الإحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، حيث على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الإعتراضات.

في حالة ما أثيرت الإعتراضات في الآجال القانونية(قبل أن يصبح الترقيم نهائي)، فالمحافظ العقاري الحق بجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة، و تدرج نتائج هذه المحاولة في محضر مصالحة⁽¹⁹⁸⁾، فإذا كانت محاولة الصلح ناجحة، واتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم، فإن تراضيههم و إتفاقاتهم المُدرجة في الحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص، على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب.

عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي⁽¹⁹⁹⁾.

أما إذا كانت محاولة الصلح فاشلة أي في حالة ما إذا كانت محاولة المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يُبلغة إلى الأطراف،

197 - أنظر المادة 17 و 18 من القانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

198 - أنظر الفقرة 2-3 من التعلية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.

199 - أنظر الفقرة 2-3-1، المرجع نفسه.

إن للطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداءً من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية و تبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة الملزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، علما أنه إذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال مدة ستة أشهر، أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري⁽²⁰⁰⁾.

2- منازعات الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا إذا كان المالك يحوز على سند أو عقد مقبول طبقا للتشريع، أو عند انتهاء آجال الترقيم المؤقت و المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمعني، و في هذه الحالة لا يوجد حل أمام أي شخص يرغب في الطعن في الترقيم النهائي سوى اللجوء إلى القضاء⁽²⁰¹⁾.

200- أنظر الفقرة 2-3-2 من التعليمية رقم 16، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، المرجع السابق.
 201- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص 108.
 - و قد أيد القضاء هذا الاتجاه في القرار رقم 282811 الصادر بتاريخ 23 فيفري 2005 عن المحكمة العليا في قضية (ت.ب) ضد (ح.س) حيث جاء فيها "حيث بالفعل، فإنه وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من الأمر 74-78 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن تأسيس السجل العقاري و تأسيس الدفتر العقاري تنص على أنه "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند الملكية" وأنه تطبيقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا قضائيا".

الفرع الثاني

منازعات بعد إصدار الدفتر العقاري

و سنتعرض إلى منازعات إلغاء الدفتر أولاً، ثم بعد ذلك إلى الجهة القضائية التي يعود إليها الإختصاص للنظر في المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري.

أولاً: منازعات إلغاء الدفتر العقاري

عندما يتم إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، و يصدر مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري، باسم الحائز المالك للعقار محل التحقيق العقاري، و ينفذ هذا المقرر، بإتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعينة و المثبتة في مقرر الترقيم العقاري، بما في ذلك تسجيل و شهر هذا الترقيم العقاري، و يحرر سند الملكية الذي يسلم إلى المعني بإثبات الملكية، ثم يكتشف فيما بعد أن الترقيم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو على أساس تقديم وثائق مُزوّرة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، طبقاً للمادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽²⁰²⁾، برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني أي إلغاء مقرر الترقيم و ما ترتب عنه من إجراءات و آثار، و يقوم برفع الدعوى تلقائياً أو بناء على طلب و طعن أحد الأشخاص في هذه التصريحات و الوثائق التي على أساسها تم الترقيم العقاري، كما يقوم مسؤول مصالح الحفاظ العقاري الولائي في نفس الوقت بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية⁽²⁰³⁾.

و هذا كما نصت المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 على: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الأمر إلا عن طريق القضاء."

202 - قانون رقم 07-02، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المرجع السابق.

203- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د س ن، ص 228 - 229 .

إن هذه المادة تؤكد بوضوح أن القوة الإثباتية لنظام الشهر العيني الذي على أساسه تستحدث بطاقات عقارية وتسلم سندات ملكية تسمى دفاتر عقارية لأصحاب الحقوق هي نسبية. ورغم أن المشرع في قانون الشهر نص على القوة الإثباتية للقيد النهائي وكذلك على الأثر المقيد للقيد في المحافظة العقارية، فإنه أجاز إعادة النظر في الحقوق بعد القيد الأول عن طريق القضاء ولم بنص على الأجل المسقط لرفع الدعوى.

ومعناه أنه يمكن للغير في أي وقت يعلم فيه بالقيد بان يطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء وتسري آجال الطعن في حقه ابتداء من ثبوت علمه طبقا لقواعد العامة.

ولا يكون للأشخاص المتضررين بالإجراء المتعلق بتأسيس السجل العقاري وتسليم سند الملكية " الدفتر العقاري " بعد ظهور المالك الحقيقي له وحصوله على حكم نهائي بذلك سوى الرجوع على الدولة، باعتبارها مسؤولة على الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في خلال عام يسري ابتداء من اكتشاف الضرر وإلا سقطت الدعوى⁽²⁰⁴⁾.

ثانيا: الجهة القضائية المختصة

يعد الدفتر العقاري قرارا إداريا، و المحافظ العقاري هو المسؤول عن تسليمه، و بالتالي يكون طرفا في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري سواء أكان طرفا أصليا، أو طرفا منظما أو مدخلا في الخصام.

حيث تنص المادة 23 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر على : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن تُرفع في أجل عام واحد ابتداءً من إكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى.

204 - مرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمم، المرجع السابق.

و تتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداءً من ارتكاب الخطأ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.⁽²⁰⁵⁾

و لقد أثير إشكال من الناحية العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري، فيرى البعض أن الإختصاص يعود للقضاء العادي " العقاري ". إلا أنه استنادا إلى ما تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 40 منه⁽²⁰⁶⁾، وكذلك استنادا إلى نص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 التي تنص على أنه: " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.⁽²⁰⁷⁾"، فإن الإختصاص القضائي يؤول إلى المحكمة الإدارية التي يوجد بدائلها العقار.

وتطرح صفة التمثيل القضائي جملة من المشاكل على الصعيد العملي، فكثيرا ما رُفضت الدعاوى أمام الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة، و في هذا الصدد نصت المادة 111 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر، على أنه: " تُمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار و ذلك تطبيقاً للمادة 24 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.⁽²⁰⁸⁾"

وفي نفس الصدد نصت المادة 106 من القانون رقم 07-12 المتضمن قانون الولاية، على: " يمثل الوالي الولاية أمام القضاء. " كما تضيف المادة 110 من نفس القانون أن: " الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية و هو مفوض الحكومة.⁽²⁰⁹⁾"

205 - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

206 - قانون رقم 09-08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

207 - أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

208 - مرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

209 - قانون رقم 07-12، مؤرخ في 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر.ج.ج.، عدد 12، صادر في 29 فيفري

لكن لقبول دعوى الإلغاء وجب شهر عريضة رفع الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، هذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث تنص: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".⁽²¹⁰⁾

هذا ما نصت عليه في نفس السياق، المادة 17 فقرة 3 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بنصها على أنه: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، و تقديمها في أول جلسة يُنادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".⁽²¹¹⁾

أما في حالة تزوير دفتر العقاري، سواءً تم ذلك من طرف أحد الأطراف أو بمساعدة من المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة مَكَّن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، وهي قسم الجُنج على مُستوى المحكمة المختصة⁽²¹²⁾، و هذا بناءً على ما نصت عليه المواد 222 و 223 من الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات⁽²¹³⁾.

210 - مرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدّل و متمّم، المرجع السابق.

211 - قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

212 - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 140.

213 - أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 10

جوان 1966، معدّل و متمّم، الأمانة العامة للحكومة، www.joradp.dz/

الفصل الثاني

مباشرة عملية المسح العقاري

في الجزائر

خاتمة

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم قانون الأعمال

عنوان المذكرة

نظام المسح العقاري في الجزائر

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة: قانون الأعمال / تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

وداعي عزالدين

من إعداد الطلبة:

- سلامي لامية
- عبد الرحمان محمد

أعضاء لجنة المناقشة:

- أ/ماتسة لامية.....
- أ/وداعي عزالدين.....
- أ/قرعيش العيد.....
- رئيسا.....
- مشرفا.....
- ممتحنا.....

السنة الجامعية: 2015- 2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿١٠٤﴾ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

وَسُتُرَدُّونَ إِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ

تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾

« سورة التوبة، الآية 104 »

لقد سعت الدولة الجزائرية جاهدة منذ إسترجاعها لسيادتها لتطهير الملكية العقارية و ضبط آليات تحديدها و إثباتها، فأصدرت بموجب ذلك عدة نصوص قانونية و تنظيمية كلها تسعى لإنجاح عملية مسح الأراضي لما لهذه العملية من أهمية بالغة في تحديد الملكية العقارية تحديداً دقيقاً، فهي تعتبر عملية فنية لا يمكن إنجازها إلاّ بتدخل مختصين تقنيين و خبراء بارعين، ويعتمد فيها على وسائل تقنية متطورة، و أجهزة القياس و الطائرة الخاصة بالتصوير الجوي، وغيرها من الوسائل و المُعدّات، بالإضافة إلى تكاليف العملية الباهضة التي أدت بالدولة الجزائرية إلى الإقتراض من صندوق النقد الدولي سنة 1992 لمسح كل الشمال الجزائري و ذلك في مدة 15 سنة.

كان بإمكان مسح الأراضي العام المنشأ بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 أن يساهم فعلا و بقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية و التعرف على مجمل الملكيات العمومية و الخاصة، وعلى ذوي الحقوق، كما كان باستطاعة مسح الأراضي العام، كذلك أن يكون وسيلة ذات منفعة أكيدة من أجل برنامج التطور الإجتماعي و الإقتصادي للبلاد، إلاّ أنّ هذا العمل يتطلب وسائل مادية و بشرية معتبرة، لكنها ناقصة، هذا ما فسر حتما تماطل آجال التنفيذ، لذا لم تستطع العمليات المسحية التي كانت تتقدم بصفة جد بطيئة خلال عدة سنوات، تحسين و توضيح الوضعية العقارية التي كانت رغم كل شئ تتطور توافقا مع مجموعة من التدابير المتخذة من طرف السلطات العامة لأن عملية المسح لا يمكن التكفل بها إلاّ بالتآزر مع مختلف المؤسسات، و إتباع منهجيتي التحسين و الجودة من خلال إنشاء لجان مهامها معاينة مديريات المسح عن طريق تفتيش وطني و جهوي، و تأطير العنصر البشري المشرف على العقار سواء كان مهندس في علم الخرائط أو في مسح الأراضي، أو قاضيا.

هكذا إذن و من خلال دراستنا و إحتكاكنا المباشر بالهيئات القائمة على عملية مسح الأراضي العام، توصلنا إلى أنها تعاني من عدة نقائص و عراقيل تواجهها أثناء إنجاز هذه العملية، من بينها صعوبة إجماع كل أعضائها لكثرتهم و كثرة إنشغالاتهم في مناصبهم الأصلية،

و الصعوبات التي يتلقاها الأعوان المكلفين بالخروج إلى الميدان، سواء للقيام بعمليات المسح أو التحقيقات مع الملاك و التي تصل بهم في بعض الأحيان إلى إشتباكات و إعتداءات عليهم و رفض بعضهم لعملية المسح أصلا تجنباً للضريبة العقارية و لأغراض أخرى.

ليكون بذلك نظام المسح العقاري في الجزائر بحاجة إلى توفير منظومة قانونية ناجعة و فعالة لمراجعة هذه الصعوبات العملية خاصة، بدءاً ب:

- إعادة تفعيل و تنشيط عملية مسح الأراضي، و تحديد آجال ثابتة و صارمة لإتمامها، ومراجعة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول خاصة الأمر رقم 75-74 و كذا المرسومين التنفيذيين له بحيث أنه تتناقض و أحكام القانون المدني و ذلك فيما يخص طرق إكتساب الملكية بالتقادم، و كذلك فيما يخص الآجال.

- السهر على نشر قرار إفتتاح عملية المسح الصادر من طرف الوالي خارج الحدود الجزائرية بإصاقه في جميع السفارات و القنصليات الجزائرية الخارجية، لغرض إعلام جميع من له مصلحة، وإضفاء للشفافية على هذه العملية.

- برمجة دورات تكوينية داخل الوطن و خارجه، و تلقين أعوان المسح جملة من المبادئ الأساسية لتفعيل مردودهم، و إثراء ثقافتهم التي تدور أساسا حول كيفية مسك و ملء بطاقة التحقيق و كيفية تعيين الحدود بطريقة سليمة، إلى جانب كيفية إعداد مخطط مسحي ملائم، و الأهم من ذلك كيفية التعامل مع الملاك، وإعطاء هذه العملية القيمة الحقيقية عن طريق التخطيط السليم و متابعة الأشغال باستمرار، وإتباع طرق أكثر واقعية، و ذلك بفتح وسائل الإعلام أمام هذه العمليات لتتویر الرأي العام بأهميتها.

- إنشاء مدرسة وطنية لمسح الأراضي على غرار ما هو موجود في بعض الدول الأجنبية كفرنسا، حتى يتسنى تعميم و تجسيد عملية مسح الأراضي العام على كافة التراب الوطني.

-
- إعادة النظر في تشكيلة أعضاء لجنة مسح الأراضي حيث أن كثرة عددهم يصعب إجماعهم كلهم في وقت واحد، كما يجب إعادة ترتيبهم بحسب أهمية كل عضو في التشكيلة والمهام المسندة إليهم لإنجاح هذه العملية.
- إدماج مصلحة مسح الأراضي و المحافظة العقارية، و إنشاء هيئة تضمهما لكون التنسيق الدائم بينهما، كما هو معمول به في أغلب الدول لموافقة الدفتر العقاري، ووثائق المسح ولتفادي الأخطاء التي قد تقع.
- فتح المجال أمام المتعاملين الخواص سواء كانوا وطنيين أو أجنب كالمهندسين الخبراء العقاريين، بإبرام عقود ثانوية و الاستثمار في هذا القطاع الذي بات حكرا على الدولة، و ذلك لتخفيف العبء عليها وفتح باب المنافسة.
- تكوين خبراء عقاريين في مجال المسح.

ملاحق

قائمة المراجع

أولاً : المراجع باللغة العربية

I. الكتب

- 1- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، د س ن.
- 2- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3- حاجي نعيمة، المسح العام و تأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 4- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- 5- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002.
- 6- حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015.
- 7- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
- 8- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003.
- 9- علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
- 10- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 11- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.

II. الرسائل و المذكرات الجامعية

1 - الرسائل الجامعية

أ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.

ب - هنونى نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2011.

2 - المذكرات الجامعية

أ- مذكرات الماجستير

1- أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012.

2- أسمهان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.

3- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010.

4- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.

5- روتي سماح، المسح العقاري و إشكالاته القانونية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2006.

- 6- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009.
- 7- زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2010.
- 8- صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، جامعة تيزي وزو، 2013.
- 9- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2001.

ب - مذكرات الماستر

- 1- تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014.
- 2- حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، التخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013.
- 3- رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، 2013.
- 4- شعبي فطيمة و بلول حنيفة، نظام السجل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص: القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013.

- أ- أحمد ضيف، "الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، عدد 06، قسم الحقوق، جامعة تيارت، الجزائر، 2009، ص.ص 223-234.
- ب- عمار بوضيف، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية للمركز الجامعي العربي التبسي، جامعة تبسة، 2006، ص.ص 39-53.

IV. النصوص القانونية

أ. الدستور

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر.ج.ج عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدّل بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج.ج عدد 25، صادر 14 أبريل 2002، والمعدّل بالقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج.ج عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، وبالقانون القانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

ب. النصوص التشريعية

- 1- قانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، يتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية، ج.ر.ج.ج.، عدد 2، صادر في 11 جانفي 1963. (ملغى)
- 2- أمر رقم 66-102، مؤرخ في 6 ماي 1966، يتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة، ج.ر.ج.ج.، عدد 36، صادر في 6 ماي 1966. (ملغى)
- 3- أمر رقم 70-91، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 107، صادر في 25 ديسمبر 1970، ملغى بالقانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتضمن تنظيم التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 28، صادر في 13 جويلية 1988. (ملغى)

- 4- أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر.ج.ج.، عدد 97، صادر في 30 نوفمبر 1971. (ملغى)
- 5- أمر رقم 73-29 مؤرخ في 5 جويلية 1973، يتضمن إلغاء القانون رقم 62-157، مؤرخ في 31 ديسمبر 1962، و الرامي إلى التمديد حتى إشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 31 ديسمبر سنة 1962، ج.ر.ج.ج.، عدد 62، صادر في 3 أوت 1973.
- 6- أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 10 جوان 1966، معدّل و متمّم، الأمانة العامة للحكومة، www.joradp.dz/
- 7- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ج.، عدد 19، صادر في 5 مارس 1974. (ملغى)
- 8- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج.، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدّل و متمّم، الأمانة العامة للحكومة، www.joradp.dz/
- 9- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975، معدل بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج.، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.
- 10- قانون رقم 81-01، مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج.ر.ج.ج.، عدد 6، صادر في 10 فبراير 1981. (ملغى)
- 11- القانون رقم 83-18 مؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ج.ج.، عدد 34، صادر في 16 أوت 1983.
- 12- قانون رقم 84-09، مؤرخ في 4 فيفري 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج.، عدد 6، صادر في 7 فيفري 1984.

- 13- قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 26 جوان 1984.
- 14- قانون رقم 84-16، مؤرخ في 30 جوان 1984، يتعلق بالأملك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد 27، صادر في 3 جويلية 1984. (ملغى)
- 15- قانون رقم 87-16، مؤرخ في 8 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج.ر.ج.ج.، عدد 50، صادر في 9 ديسمبر 1987. (ملغى)
- 16- القانون رقم 90 - 25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.
- 17- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج.، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل و متمم بالقانون رقم 04 - 05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج.، عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.
- 18- قانون رقم 90 - 30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل و متمم بالقانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر.ج.ج.، عدد 44، صادر في 3 أوت 2008.
- 19- قانون رقم 2000-06، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج.ر.ج.ج.، عدد 80، صادر في 24 ديسمبر 2000.
- 20- قانون رقم 06-02، مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر.ج.ج.، عدد 14، صادر في 8 مارس 2006.
- 21- قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 15، صادر في 28 فبراير 2007.

- 22- قانون رقم 08 - 09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج.، عدد 21، صادر 22 في أبريل 2008.
- 23- قانون رقم 03-10، مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ج.، عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.
- 24- قانون رقم 10 - 11، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج.، عدد 37، صادر في 03 جويلية 2011.
- 25- قانون رقم 07-12، مؤرخ في 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر.ج.ج.، عدد 12، صادر في 29 فيفري 2012.

ج. النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم رقم 20-62، مؤرخ في 24 أوت 1962، يتعلق بحماية و تسيير الأمالك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 12، صادر في 25 أوت 1962. (ملغى)
- 2- مرسوم رقم 03-62، مؤرخ في 23 أكتوبر 1962، يتضمن منع التصرف في الأمالك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 14، صادر في 26 أكتوبر 1962. (ملغى)
- 3- مرسوم رقم 88-63، مؤرخ في 18 مارس 1963، يتضمن تنظيم الأمالك الشاغرة، ج.ر.ج.ج.، عدد 15، صادر في 19 مارس 1963. (ملغى)
- 4- مرسوم رقم 32-73، مؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات الملكية الخاصة، متمم بالمرسوم رقم 73-86، مؤرخ في 17 جويلية 1973، ج.ر.ج.ج.، عدد 59، صادر في 24 جويلية 1973.
- 5- مرسوم رقم 62-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل و متمم بالمرسوم رقم 84-400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، ج.ر.ج.ج.، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984، و بالمرسوم التنفيذي رقم 92 - 134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992.
- 6- مرسوم رقم 63 - 76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل و متمم بالمرسوم رقم 80-210، مؤرخ في 13 سبتمبر

- 1980، ج.ر.ج.ج.، عدد3 ، صادر في 16 سبتمبر 1980، و بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر.ج.ج.، عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.
- 7- مرسوم رقم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد21، صادر في 24 ماي 1983.(ملغى)
- 8- مرسوم رقم 84-400، مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، يعدل و يتم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 71، صادر في 30 ديسمبر 1984 .
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 89-234، مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج.ج.، عدد 54، صادر في 20 ديسمبر 1989، معدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 62 - 63، مؤرخ في 12 فبراير 1992، ج.ر.ج.ج.، عدد 13، صادر في 19 فبراير 1992.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 91-65، مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج.، عدد 10، صادر في 06 مارس 1991.
- 11- مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج.، عدد26، صادر في 1 جوان 1991، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-317، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج.، عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005، و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، مؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر.ج.ج.، عدد19، صادر في 1 أبريل 2012.
- 12- مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج.، عدد26، صادر في 1 جوان 1991، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر.ج.ج.، عدد 62، صادر في 11 سبتمبر 2005، و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، مؤرخ في 28 مارس 2012، ج.ر.ج.ج.، عدد19، صادر في 1 أبريل 2012.

- 13- مرسوم تنفيذي رقم 92- 16، مؤرخ في 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها، ج.ر.ج.ج.، عدد 21، صادر في 18 مارس 1992.
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 92-134، مؤرخ في 7 أبريل 1992، يعدل و يتم المرسوم رقم 62-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، معدل و متمم، متعلق بمسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 8 أبريل 1992.
- 15- مرسوم تنفيذي رقم 08- 147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج.ج.، عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.
- 16- مرسوم تنفيذي رقم 2000-115، مؤرخ في 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، ج.ر.ج.ج.، عدد، صادر في 30 ماي 2000.
- 17- تعليمة رقم 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بتسيير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري و الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

I- Les Ouvrages

- 1 - Alain Sainte-Marie, Législation foncière et société rurale, L'application de la loi du 26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois, études rurales, n°57, Paris, 1975.
- 2 - G.CHAN, De la constitution de la PROPIÉTÉ INDIGÈNE, CHALLAMEL AINÉ, ÉDITEUR librairie Algérienne et coloniale, Paris, 1880, p 8.
- 3 - RODOLPHE DARESTE, La propriete en Algerie, Deuxième idition , Revu corrigée et mise au courant de la 192egislation actuelle, imprimerie de Ad.R.lainé et I.HAVARD, Paris,1864, p 7.

II - Textes juridique

1 – Textes législatifs

- Sénatus-consulte du 22 avril 1863.

2 – Textes réglementaires

- Décret du 23 mai 1863, portant règlement d'administration publique pour l'exécution du Sénatus-consulte du 22 avril 1863, relatif à la constitution de la propriété en Algérie, dans les territoires occupés par les Arabes.

3 – Ordonnances

- Instruction générales pour l'exécution du Sénatus-consulte du 22 avril 1868 et du règlement d'administration publique du 23 mai suivant.

فهرس المحتويات

02.....	مقدمة.....
05.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعملية المسح العقاري في الجزائر.....
07.....	المبحث الأول: مفهوم عملية مسح العقاري.....
07.....	المطلب الأول: المقصود بعملية مسح العقاري.....
07.....	الفرع الأول: تعريف المسح العقاري و أنواعه.....
08.....	أولاً: تعريف المسح العقاري.....
11.....	ثانياً: أنواع المسح العقاري.....
17.....	الفرع الثاني: خصائص عملية المسح العقاري.....
18.....	الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري.....
18.....	أولاً: الهدف الإجتماعي.....
19.....	ثانياً: الهدف الإقتصادي.....
20.....	ثالثاً: الهدف الجبائي.....
21.....	رابعاً: الهدف العقاري.....
22.....	المطلب الثاني: المراحل التاريخية للمسح العقاري.....
22.....	الفرع الأول: مرحلة أثناء الإحتلال.....
26.....	الفرع الثاني: مرحلة بعد الإستقلال.....
31.....	المبحث الثاني: الهيئات المشرفة على عملية المسح العقاري.....
32.....	المطلب الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
32.....	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
33.....	الفرع الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
34.....	أولاً: هيئات التسيير و الإدارة.....
34.....	ثانياً: التنظيم الداخلي.....
37.....	الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....

37	أولاً: المهام الأساسية في إعداد المسح العام.....
37	ثانياً: المهام الإستثنائية في مجال الجرد العام.....
38	المطلب الثاني: المحافظة العقارية.....
38	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية.....
39	أولاً: التعريف اللغوي.....
39	ثانياً: التعريف الإصطلاحي.....
40	الفرع الثاني: تنظيم المحافظة العقارية.....
40	أولاً: الهيكل العام
42	ثانياً: أقسام المحافظة العقارية.....
43	الفرع الثالث: علاقة المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
44	أولاً: إتصال المحافظة العقارية بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
47	ثانياً: إتصال مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.....
51	ملخص الفصل الأول.....
53	الفصل الثاني: مباشرة عملية المسح العقاري في الجزائر.....
55	المبحث الأول: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام.....
55	المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية مسح الأراضي.....
56	الفرع الأول: إفتتاح عملية المسح و إنشاء اللجنة المكلفة بها.....
56	أولاً: إفتتاح عملية مسح الأراضي.....
57	ثانياً: إنشاء لجنة المسح.....
62	الفرع الثاني: عملية جمع الوثائق.....
62	أولاً: الوثائق العقارية.....
63	ثانياً: المخططات و الخرائط.....
64	ثالثاً: الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية.....

65	رابعاً: وثائق أخرى.....
65	خامساً: التصاوير الجوية و الإسترجاعات الفوتوغرامترية.....
66	سادساً: وضع مخطط بياني للحدود.....
66	الفرع الثالث: تجزئة إقليم البلدية.....
66	أولاً: تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام.....
67	ثانياً: ترقيم الأقسام.....
68	ثالثاً: حصر مناطق الصعوبة لتقدم الأشغال.....
68	المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لعملية مسح الأراضي.....
69	الفرع الأول: عملية تعيين الحدود.....
69	أولاً: وضع حدود الإقليم البلدي و أشغال الاستطلاع.....
70	ثانياً: تحرير المحضر.....
72	الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري.....
76	المطلب الثالث: إيداع وثائق مسح الأراضي.....
77	الفرع الأول: الترقيم العقاري.....
77	أولاً: الترقيم النهائي.....
78	ثانياً: الترقيم المؤقت.....
81	الفرع الثاني: إنشاء البطاقات العقارية.....
83	المبحث الثاني: الدفتر العقاري كأثر لعملية المسح العقاري.....
84	المطلب الأول: المقصود بالدفتر العقاري.....
84	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.....
85	الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري.....
87	الفرع الثالث: أهداف الدفتر العقاري.....
87	أولاً: حماية الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب.....

88.....	ثانيا: الحد من فوضى العقار.....
88.....	ثالثاً: حُجبة الملكية العقارية.....
91.....	المطلب الثاني: منازعات المسح العقاري.....
91.....	الفرع الأول: منازعات قبل إصدار الدّفتر العقاري.....
91.....	أولاً: منازعات التحقيق.....
95.....	ثانيا: منازعات الترقيم.....
97.....	الفرع الثاني: منازعات بعد إصدار الدّفتر العقاري.....
97.....	أولاً: منازعات إلغاء الدّفتر العقاري.....
98.....	ثانيا: الجهة القضائية المختصة.....
102.....	خاتمة.....
106.....	الملاحق.....
184.....	قائمة المراجع.....
195.....	فهرس المحتويات.....

ملخص المذكرة باللغة العربية

تعد عملية المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات و تحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، و التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، و نظرا لما تتصف به من طابع تقني دقيق فقد أوكلت المهمة إلى أشخاص و هيئات أنشئت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة مسح الأراضي و المحافظة العقارية.

و من أجل تطهير الملكية العقارية و تثبيتها لابد من المرور بمجموعة من المراحل الأساسية قبل تثبيت الملكية العقارية و الحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت ألا و هو الدفتر العقاري، هذا ما يجعل العملية تعترضها جملة من الإشكاليات و النزاعات التي تؤدي لعرقلة العملية، مما يدفعنا لدراستها، بهدف إعطاء بعض الحلول الممكنة للقضاء عليها، أو على الأقل التقليل من حدتها.

Résumé du mémoire en langue Française

L'opération cadastrale est considérée comme une opération technique et juridique qui vise à déterminer l'identité du bien à travers la délimitation et la fixation des sites concernés et la définition de ses caractérisation complètes en identifiant les droit issus d'elle ou qui lui sont imposés y compris la présentation des individus qui ont droit ou à qui sont imposés ces derniers. En raison du caractère technique précis que cette opération revêt, cette dernière a été confié à des personnes et organismes constitués spécialement à cet effet, tel que l'agence nationale du cadastre, le comité du cadastre et la conservations foncière, et ceci en vue de fixer et clarifier les biens immeuble, et pour cela, il est indispensable de passer par une série d'étapes essentielles avant de fixer la propriété foncière et d'obtenir l'unique support qui valorise cette fixation, le livre foncier. Et c'est ce qui rend cette opération pleine d'entraves interactives et qui œuvrent pour lui faire obstacle. Cela impose donc de l'étudier au niveau de son efficacité et son impact, en vue de donner quelques solutions possibles afin de les éliminer ou de minimiser de son acuité.